

UMOWA NR DI - / 2025

zawarta w dniu 2025 r. pomiędzy **Elbląskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Elblągu przy ul. Żyrardowskiej 51/2, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, pod numerem KRS 0000103406 NIP: 578-16-84-503, REGON: 170334692, reprezentowanym przez:

Agnieszka Nowińska – Prezes Zarządu

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

NIP:; REGON:

reprezentowanym przez:

o następującej treści:

§ 1

1. W wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie podstawowym bez negocjacji Nr Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zamówienie pn.:

„Wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie balkonów, w budynku mieszkalnym przy ul. Żyrardowskiej 69 w Elblągu”.

2. Zakres zamówienia obejmuje wykonanie następujących robót w budynku przy ul. Żyrardowskiej 69:
 - a) naprawa płyty balkonowej,
 - b) wykonanie wylewki ze spadkiem,
 - c) wykonanie obróbek,
 - d) wykonanie izolacji przeciwwodnej,
 - e) wykonanie posadzki z płytek ceramicznych,
 - f) wykonanie cokolików,
 - g) dylatacje i inne wykończenia
 - h) naprawa spodu i czoła płyty,
 - i) naprawa balustrad.
3. Szczegółowy zakres robót do wykonania został określony w ekspertyzie stanu technicznego balkonów, w dokumentacji projektowej, na rysunkach oraz w Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót opracowanych przez firmę Usługi projektowe i inżynierskie Michał Dobrołowicz z siedzibą: 82-300 Elbląg, ul. Browarna 34A/12.

§ 2

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia określonego w § 1 niniejszej umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie kosztorysowe ustalone na podstawie cen jednostkowych kosztorysu ofertowego

Wykonawcy, w wysokości:

Utrysko - Kusiak
Gd.E-263

cena bez VAT: zł
+ VAT w wysokości%, tj.: zł
cena brutto: zł

słownie (brutto):

2. Kwota określona w ust. 1 zawiera wszystkie koszty związane z realizacją zadania wynikające wprost z dokumentacji oraz przedmiaru robót, jak również nieujęte w przedmiarze robót, a niezbędne do wykonania zadania, tj.: roboty przygotowawcze, porządkowe, utrzymanie zaplecza i terenu budowy, (dostawa wody, usuwanie ścieków, wywóz śmieci, organizacja zaplecza socjalnego, oświetlenie, zasilanie w energię elektryczną, telefon, dozorowanie itp.), koszty wywozu i utylizacji odpadów powstałych w wyniku realizacji robót, jak również wszelkie opłaty związane z odbiorem robót oraz dopuszczeniem inwestycji do użytkowania, np. opłat za czynności odbiorowe itp.
3. Wykonane roboty budowlane będą rozliczane obmiarem powykonawczym, tj. za wykonane roboty Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ustalone w następujący sposób:
 - a) dla pozycji ujętych w kosztorysie ofertowym, dla których ilość wykonanych jednostek przedmiarowych nie uległa zmianie w stosunku do pierwotnie ujętych w kosztorysie ofertowym – zgodnie z kosztorysem ofertowym,
 - b) dla pozycji ujętych w kosztorysie ofertowym, dla których ilość wykonanych jednostek przedmiarowych zmniejszyła się lub zwiększyła w stosunku do pierwotnie ujętych w kosztorysie ofertowym – zgodnie z obmiarem powykonawczym, z zastosowaniem cen jednostkowych z kosztorysu ofertowego,
 - c) za roboty niewykonane, objęte kosztorysem ofertowym oraz Specyfikacją Warunków Zamówienia, wynagrodzenie nie przysługuje.
 - 1.
 - 2.
 - 3.

§ 3

1. Ustala się następujący termin wykonania robót:

rozpoczęcie - data udzielenia zamówienia

zakończenie:


2. Zamawiający przekazuje Wykonawcy teren budowy niezwłocznie po podpisaniu umowy.
3. Wykonawca opracuje szczegółowy harmonogram rzeczowo-finansowy robót dla realizowanego zadania i przedłoży go Zamawiającemu w ciągu **7 dni roboczych** od daty podpisania umowy.

§ 4

Umowa została sporządzona na podstawie:

1. Specyfikacji Warunków Zamówienia Nr
2. Zawiadomienia o wyborze oferty przez Zamawiającego.
3. Oferty Wykonawcy.

§ 5

 Zamawiający powołuje Inspektora nadzoru:
RADCA PRAWNY
Urszula Utrysko-Kusiak
Gd.E-263

..... inspektora nadzoru robót budowlanych,

2. Zakres działania inspektora nadzoru określają przepisy Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
3. Wszelkie polecenia wydawane Wykonawcy przez Zamawiającego oraz Inspektora nadzoru, jak również zapytania i odpowiedzi dotyczące realizacji niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 6

Wykonawca ustanawia kierownika budowy:

.....
Kierownik budowy przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest przedstawić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zgodnie z ustawą Prawo budowlane.

§ 7

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania całego zakresu zleconych robót budowlanych siłami własnymi lub siłami własnymi i podwykonawców posiadających wymagane kwalifikacje i uprawnienia zawodowe:
- roboty budowlane siłami
2. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane poniżej 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:
 - 1) obsługa urządzeń, maszyn i sprzętu budowlanego,
 - 2) wykonywanie pozostałych prac budowlanych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia, zgodnie z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, przez cały okres wykonywania tych czynności w ramach zamówienia.
3. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca wraz z fakturą składał Zamawiającemu oświadczenia swoje i podwykonawców o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących przy realizacji przedmiotowego zamówienia czynności wskazane przez Zamawiającego.
Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że czynności wskazane przez Zamawiającego wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, oraz danych osobowych tych osób niezbędnych do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imion i nazwisk zatrudnionych pracowników, dat zawarcia umów o pracę, rodzaju umowy o pracę i zakresu obowiązków pracownika oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub podwykonawcy.
4. W celu weryfikacji zatrudniania, przez Wykonawcę lub podwykonawcę, na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, Zamawiający przewiduje możliwość 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, w szczególności zaświadczenia właściwego oddziału ZUS, potwierdzającego opłacanie przez Wykonawcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy, poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub podwykonawcę kopii dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, zanonimizowana

RADCA PRAWNY

Urszula Utrysko

Gd.E-263

w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych; imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji;

- zawierających informacje, 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, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.

Wykonawca na żądanie Zamawiającego przedmiotowe oświadczenia lub dokumenty przedkłada Zamawiającemu w ciągu 2 dni roboczych.

§ 8

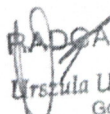
1. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego.
2. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1 i 2, powinny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między zamawiającym a wykonawcą.
5. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego, 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.
6. Termin zapłaty wynagrodzenia 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.
7. Zamawiający, w terminie 7 dni, zgłasza w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadku gdy:
 - a) nie spełnia ona wymagań określonych w dokumentach zamówienia,
 - b) przewiduje ona termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w ust. 6.
 - c) zawiera ona postanowienia niezgodne z ust. 4.
8. 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.
9. 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 dnia jej zawarcia.
10. Zamawiający, w terminie 7 dni zgłasza w formie pisemnej pod rygorem nieważności sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w ust. 7.
11. Niezgłoszenie sprzeciwu, o którym mowa w ust. 10, do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
12. 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

RADCA PRAWNY

Iryszula Utręko-Kusiek
Gd.E-263

publicznego. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50 000 złotych.

13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, przedkłada poświadczoną za zgodność z oryginałem kopie umowy również Wykonawcy.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż określony w ust. 6, Zamawiający poinformuje o tym Wykonawcę i wezwie go do doprowadzenia do zmiany tej umowy w określonym terminie, nie dłuższym niż 3 dni robocze, pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
15. Postanowienia ust. 5-14 stosuje się odpowiednio do zmian tej umowy o podwykonawstwo.
16. 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.
17. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 16, 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.
18. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
19. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie, pisemnie, uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy. Zamawiający poinformuje o terminie zgłaszania uwag nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji. W uwagach nie można powoływać się na potrącenie roszczeń wykonawcy względem podwykonawcy niezwiązanych z realizacją umowy o podwykonawstwo.
20. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 19, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - a) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty, albo
 - b) 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
 - c) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
21. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
22. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy.
23. Do zasad odpowiedzialności Zamawiającego, Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy z tytułu wykonanych robót budowlanych stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, jeżeli przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.
24. Zamawiający dopuszcza możliwość zawarcia przez Wykonawcę umów przelewu wierzytelności na rzecz podwykonawców należnych im za wykonane roboty, dostawy i usługi w ramach niniejszej umowy za uprzednim wyrażeniem zgody na zawarcie takiej umowy przez Zamawiającego.


RADCA PRAWNY
Urszula Utrysko-Kusiak
Gd.E-263

§ 9

Wykonawca zobowiązuje się do przedstawienia Zamawiającemu aktualnej polisy ubezpieczeniowej obejmującej odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej lub użytkowania mienia, związanej z przedmiotem zamówienia (OC deliktowo – kontraktowa).

Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia budowy od mogących wystąpić szkód, nagłych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej na okres od dnia rozpoczęcia do dnia ukończenia robót i dostaw przedłużony o 1 miesiąc, obejmującego:

- a) ubezpieczenie robót, urządzeń i sprzętu budowlanego do wysokości 100% umownego wynagrodzenia,
 - b) ubezpieczenie wobec osób trzecich.
3. Wykonawca nie zostanie dopuszczony do realizacji zamówienia, jeśli nie zawrze wymaganych ubezpieczeń.
 4. Zamawiający do czasu przedłożenia dokumentów ubezpieczeniowych nie przekaze Wykonawcy terenu budowy, a zwłoka z tego tytułu będzie traktowana jako powstała z przyczyn zależnych od Wykonawcy.
 5. Polisy muszą obejmować odpowiedzialność Wykonawcy.

§ 10

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów, które będą spełniać wszelkie wymogi Ustawy Prawo budowlane (Art. 10), tj. z materiałów, które zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Kierownik budowy jest obowiązany przez okres wykonywania robót budowlanych przechowywać dokumenty stanowiące podstawę ich wykonania, a także oświadczenia dotyczące wyrobów budowlanych jednostkowo zastosowanych w obiekcie budowlanym, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych oraz udostępniać te dokumenty przedstawicielom uprawnionych organów.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania robót zgodnie z obowiązującymi normami oraz Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót.
4. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia w czasie budowy na terenie budowy, w granicach przekazanych przez Zamawiającego, należytego ładu, porządku, przestrzegania przepisów BHP, ochrony znajdujących się na terenie budowy obiektów i sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu i utrzymywania ich w należyłym stanie technicznym, a po zakończeniu budowy uporządkowania terenu.
5. Złom pochodzący z rozbiórek będzie stanowić własność Zamawiającego. Inne materiały pochodzące z rozbiórek, które można w jakikolwiek sposób odzyskać, wykorzystać lub zbyć stanowić będą własność Zamawiającego i od jego decyzji zależy, czy te materiały zatrzyma. Wykonawca zobowiązany jest do przechowywania tych materiałów i w razie dyspozycji o niezatrzymaniu ich przez Zamawiającego do ich wywiezienia i utylizacji na własny koszt.
6. Wykonawca zobowiązuje się do przetransportowania i zmagazynowania odpadów powstałych w wyniku realizacji robót w miejsce unieszkodliwiania odpadów oraz udokumentowania sposobu ich zagospodarowania.
7. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca dokonał wszelkich robót budowlanych wynikających z zakresu zamówienia własnym transportem, na własny koszt i ryzyko oraz dokonał rozładunku własnymi zasobami ludzkimi i sprzętem w miejscu docelowym.

RADCA PRAWNY
Miszula Utrysko-Kusiak
Gd.E-263

§ 11

1. Zaistniałe przypadki wykonania robót dodatkowych muszą być każdorazowo uzgadniane z Zamawiającym, w przeciwnym wypadku Wykonawcy nie przysługuje zapłata za wykonanie tych robót.
Za roboty dodatkowe rozumie się roboty, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji, których nie można było wcześniej przewidzieć oraz z przyczyn technicznych lub gospodarczych ich wykonanie stało się niezbędne.
2. Wartość robót dodatkowych będzie wyliczana w oparciu o ceny jednostkowe i dane wyjściowe do kosztorysowania z kosztorysu ofertowego Wykonawcy. W przypadku, gdy w kosztorysie ofertowym nie ma cen jednostkowych dla zakresu prac dodatkowych, Wykonawca sporządzi kalkulację własną przy zachowaniu tych samych norm, parametrów, standardów i składników do kosztorysowania, jak w kosztorysie ofertowym. Kalkulacja własna podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego.
3. Tryb postępowania przy zlecaniu robót dodatkowych:
 - a) Wykonawca zgłosi inspektorowi nadzoru prace dodatkowe, konieczne dla prawidłowej realizacji zamówienia,
 - b) Wykonawca wspólnie z inspektorem nadzoru spiszą protokół konieczności,
 - c) protokół konieczności wraz z kosztorysem, sprawdzonym przez Inspektora nadzoru podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego,
 - d) Zamawiający udzieli na prace dodatkowe zamówienia na podstawie aneksu do umowy.
4. Zaistniałe przypadki wykonania robót wynikających z wprowadzenia rozwiązań zamiennych, mogą być wykonane po uzyskaniu zgody Zamawiającego.
5. Roboty wynikające z rozwiązań zamiennych rozliczone będą na podstawie kosztorysu sporządzonego przez Wykonawcę, uwzględniającego ceny jednostkowe z kosztorysu ofertowego Wykonawcy lub uzgodnione z Zamawiającym w wyniku negocjacji.

§ 12

1. Wykonawca zobowiązuje się do zgłaszania inspektorowi nadzoru terminu zakończenia robót podlegających zakryciu oraz robót zanikających. O ile Wykonawca nie dopełni tego obowiązku jest zobowiązany odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia bądź otwory niezbędne do zbadania wykonanych robót, a następnie przywrócić je do stanu pierwotnego na własny koszt.
2. Roboty ulegające zakryciu lub roboty zanikające odbierane będą w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia do odbioru.

§ 13

1. Wykonawca na dzień zawarcia umowy wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **5%** wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1, tj. zł,
(słownie brutto:).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę, w tym usunięcie wad oraz roszczeń Zamawiającego wobec Wykonawcy o zapłatę kar umownych.
3. Beneficjentem zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest Zamawiający.
4. Koszty zabezpieczenia należytego wykonania umowy ponosi Wykonawca.
5. Wykonawca jest zobowiązany stosować ustawę Prawo zamówień publicznych i zapewnić, aby zabezpieczenie należytego wykonania umowy zachowało moc wiążącą w okresie wykonywania umowy oraz w okresie rękojmi za wady fizyczne lub gwarancji. Wykonawca jest zobowiązany

do niezwłocznego informowania Zamawiającego o faktycznych lub prawnych okolicznościach, które mają lub mogą mieć wpływ na moc wiążącą zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz na możliwość i zakres wykonywania przez Zamawiającego praw wynikających z zabezpieczenia.

6. Strony ustalają, że:

- 1) **70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy**, tj. **zł brutto**, wniesione w dacie zawarcia umowy stanowi część zabezpieczenia, która zostanie zwrócona Wykonawcy po wykonaniu zamówienia i uznaniu przez Zamawiającego za należyte wykonane:
 - a) w przypadku wnoszenia tej części zabezpieczenia w pieniądzu, Wykonawca wpłaca je na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego,
 - b) w przypadku wnoszenia tej części zabezpieczenia w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych musi zawierać oświadczenie gwarantujące, że jest bezwarunkowe i płatne na pierwsze pisemne żądanie i winne być one zgodne ze wzorami stanowiącymi załączniki do SWZ oraz posiadać termin obowiązywania o jeden miesiąc dłuższy niż umowny termin wykonania zamówienia.
- 2) **30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy**, tj. **zł brutto**, wniesione w dacie zawarcia umowy jest przeznaczone jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji:
 - a) okres rękojmi za wady fizyczne wynosi 5 lat od daty dokonania odbioru końcowego robót,
 - b) w przypadku wnoszenia zabezpieczenia z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji w pieniądzu, Wykonawca wpłaca je na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego,
 - c) w przypadku wnoszenia zabezpieczenia z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych musi zawierać oświadczenie gwarantujące, że jest bezwarunkowe i płatne na pierwsze pisemne żądanie i winne być one zgodne ze wzorami stanowiącymi załączniki do SWZ oraz posiadać termin obowiązywania o dwa miesiące dłuższy niż termin upływu okresu rękojmi za wady, z zastrzeżeniem ust. 10.
7. Zamawiający może dochodzić zaspokojenia z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli jakakolwiek kwota należna Zamawiającemu od Wykonawcy w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy nie zostanie zapłacona w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Wykonawcę pisemnego wezwania do zapłaty.
8. Zamawiający wyraża zgodę na zmianę formy zabezpieczenia w trakcie realizacji umowy zgodnie z art. 451 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.
9. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w terminach i na zasadach określonych w ustawie Prawo zamówień publicznych.
10. W przypadku, gdy w umowie zawartej pomiędzy Wykonawcą, a podwykonawcą wskazano, że zabezpieczeniem, o którym mowa w ust. 6, pkt. 1) i 2), jest zatrzymanie części wynagrodzenia z faktur VAT jako kaucji gwarancyjnej zwrot zabezpieczenia nastąpi po złożeniu przez podwykonawcę oświadczenia o zwrocie przez Wykonawcę zabezpieczenia albo złożeniu przez wykonawcę oświadczenia o braku podstaw do zwrotu części lub całości kaucji gwarancyjnej wraz z dokumentami uzasadniającymi te okoliczności.

§ 14

1. Na wykonane roboty budowlane stanowiące przedmiot zamówienia Wykonawca udzieli gwarancji jakości.
2. Okres gwarancji jakości wynosi dla robót budowlanych **miesiący** licząc od daty odebrania przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia i podpisania (bez uwag) protokołu końcowego odbioru robót.
3. Bieg terminu gwarancji rozpoczyna się w dniu następnym po dokonaniu odbioru końcowego robót.

RADCA PRAWNY
Urząd Miejski w Ustronie
Gd.E-263

4. W przypadku wystąpienia w okresie gwarancji wad w przedmiocie zamówienia, Zamawiający zawiadamia Wykonawcę o powstałych wadach a Wykonawca zobowiązuje się w terminie 7 dni roboczych, licząc od daty telefonicznego lub pisemnego zgłoszenia, do ich usunięcia. Niedotrzymanie terminu upoważnia Zamawiającego do ich usunięcia na koszt Wykonawcy oraz naliczenia kar umownych. Zmiana terminu usunięcia wad wymaga zgody Zamawiającego.
5. W okresie gwarancji jakości Wykonawca jest odpowiedzialny za powstałe wady na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego. W celu skorzystania z uprawnień gwarancyjnych wystarczające jest zgłoszenie przez Zamawiającego roszczeń w terminie obowiązywania gwarancji.
6. Niniejsza umowa stanowi dokument gwarancji jakości w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 15

1. Dokumentem stanowiącym podstawę do wystawienia faktury będzie protokół końcowy odbioru realizacji przedmiotu zamówienia podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego i potwierdzony przez inspektora nadzoru.
2. Ostateczne rozliczenie z Wykonawcą nastąpi po potwierdzeniu przez podwykonawcę rozliczenia z Wykonawcą.
3. Faktura płatna będzie w ciągu **30 dni** od daty wpływu wraz z dokumentami rozliczeniowymi do Zamawiającego.
4. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie płatne z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy określone na fakturze. Faktury winny być wystawione na nabywcę:

Elbląskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

82-300 Elbląg ul. Żyrardowska 51/2

NIP: 578-16-84-503, REGON: 170334692.

5. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę wykonania robót podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty należnego wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy. Dla potwierdzenia dokonanej zapłaty Wykonawca przedłoży Zamawiającemu fakturę obejmującą wynagrodzenie za zakres wykonany przez podwykonawców oraz dołączy dowody zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych.
6. Zamawiający może powstrzymać się z zapłatą wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy do czasu przedstawienia przez niego wszystkich dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom – w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.

§ 16

Strony ustalają następujące zasady odbioru przedmiotu umowy:

1. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego w formie pisemnej o terminie wykonania przedmiotu zamówienia najpóźniej na **3 dni** przed tym terminem. Zamawiający wyznaczy termin odbioru końcowego i powiadomi o tym Wykonawcę.
2. Jeżeli w trakcie odbioru zostaną stwierdzone wady dające się usunąć, to Zamawiający przerwie czynności odbioru i wyznaczy termin usunięcia wad.
3. O fakcie usunięcia wad Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego, żądając jednocześnie wyznaczenia terminu odbioru.
4. Wszelkie czynności podczas dokonywania odbioru jak i terminy wyznaczone na usunięcie wad będą zawarte w protokole odbioru podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego

i Wykonawcy.
RADCA PRAWNY
Urszula Utryska-Kusiak
GdE-262

5. Zamawiający wyznaczy terminy przeglądów w okresie gwarancji i rękojmi, a w razie stwierdzenia wad, wyznaczy termin ich usunięcia. Z przeglądów sporządza się protokoły podpisane przez obydwie strony.
6. Niezależnie od wyznaczonych terminów przeglądów, Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego usunie wady zgłoszone przez niego w czasie eksploatacji obiektu w okresie gwarancji i rękojmi.
7. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wystąpienia wad nienadających się do usunięcia Zamawiający może:
 - a) obniżyć odpowiednio wynagrodzenie na podstawie protokołu sporządzonego przez obie Strony, jeżeli wady te nie uniemożliwiają użytkowania obiektu,
 - b) odstąpić od umowy albo żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

§ 17

Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w formie kar umownych w następujących wypadkach i wysokościach:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w przypadku:
 - a) zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,05% wynagrodzenia brutto określonego w § 2 ust.1 umowy za każdy dzień zwłoki, licząc od umownego terminu jego wykonania,
 - b) zwłoki w usunięciu wad w wysokości 0,05% wynagrodzenia brutto określonego w § 2 ust.1 umowy za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - c) odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto określonego w § 2 ust.1 umowy,
 - d) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 0,05% wynagrodzenia brutto określonego w § 2 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki,
 - e) nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany, wysokość kary wyniesie 0,3% wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 2 ust. 1 umowy,
 - f) nieprzedłożenia w terminie 7 dni od jej zawarcia poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, wysokość kary wyniesie 0,3% wartości wynagrodzenia całkowitego brutto określonego w § 2 ust. 1 umowy,
 - g) braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, w wysokości 0,05% wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 2 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia wskazanego w informacji, o której mowa w § 8 ust. 14,
 - h) wykonywania czynności o których mowa w § 7 ust. 2 przez osoby niezatrudnione na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub podwykonawcę w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia brutto za każdą osobę,
 - i) zwłoki w złożeniu oświadczenia, o którym mowa § 7 ust. 3 w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki,
 - j) zwłoki w przedstawieniu Zamawiającemu na żądanie zanonimizowanych dokumentów potwierdzających zatrudnienie przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umów o pracę osób wykonujących przy realizacji przedmiotu zamówienia czynności wskazane przez Zamawiającego w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 5% wynagrodzenia za niezrealizowaną część robót, dostaw i usług z wyjątkiem odstąpienia od umowy z powodu braku środków finansowych na realizację inwestycji.

3. Określa się łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony

w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto, określonego w § 2 ust. 1 umowy.

4. W razie zwłoki w zapłacie swoich należności strony mogą domagać się zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z należnego mu wynagrodzenia lub z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
6. Jeżeli kary umowne nie pokrywają szkody doznanej przez Zamawiającego, może on dochodzić odszkodowania uzupełniającego do pełnej wysokości.

§ 18

Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy lub jej niezrealizowanej części w następujących przypadkach:

1. Wykonawcy:
 - 1) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót,
 - 2) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, że nie jest w stanie realizować swoich obowiązków wynikających z umowy.
2. Zamawiającemu:
 - 1) w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu,
 - 2) jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) dokonano zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych - Zamawiający odstępuje od umowy w części, której zmiana dotyczy,
 - b) wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych,
 - c) Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciążyą na niej na mocy Traktatów, dyrektywy 2014/24/UE, dyrektywy 2014/25/UE i dyrektywy 2009/81/WE, z uwagi na to, że zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem prawa Unii Europejskiej.
 - 3) Wykonawca nie rozpoczął robót lub przerwał roboty i ich nie wznowił, mimo wezwań Zamawiającego, przez okres dłuższy niż siedem dni,
 - 4) w razie wystąpienia istotnej okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - 5) rozwiązania firmy Wykonawcy, bądź wydania orzeczenia zajęcia majątku Wykonawcy,
 - 6) Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z projektem lub harmonogramem robót i pomimo dwukrotnego wezwania nie wykonuje robót zgodnie z umową.
 - 7) Wykonawca nie przedłoży wymaganych polis ubezpieczeniowych określonych w § 9 w terminie dni od podpisania umowy.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1) i 2), Wykonawcy należy się wyłącznie wynagrodzenie z tytułu wykonanej części umowy.
4. W przypadkach wymienionych w ust. 2 pkt 3– 7), Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, o której mowa § 17 ust 1 pkt c.
5. Zamawiający może odstąpić od umowy lub jej niezrealizowanej części w trybie natychmiastowym bez odszkodowania w przypadku nie zachowania przez Wykonawcę właściwej jakości prac, bądź prowadzenia prac w sposób niestaranny. W takim przypadku Zamawiający wezwie Wykonawcę w formie pisemnej do zachowania właściwej jakości prac, bądź prowadzenia prac w sposób

RADCA PRAWNY

Urszula Urusko-Kusiak
06.07.2023

staranny. W przypadku niezastosowania się przez Wykonawcę w trybie natychmiastowym, lecz nie później niż w terminie 3 dni roboczych, do uwag Zamawiającego, wówczas Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym.

6. W przypadku wymienionym w ust. 5 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, o której mowa w § 17 ust 1 pkt c).

§ 19

Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strona odstępująca zobowiązana jest podać pisemne uzasadnienie swojej decyzji.

§ 20

W przypadku odstąpienia od umowy strony zobowiązane są do następujących czynności:

1. Wykonawca wspólnie z Zamawiającym sporządza protokół inwentaryzacji wykonanych robót wg stanu na dzień odstąpienia.
2. Strony wspólnie ustalą sposób zabezpieczenia przerwanych robót. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty i dostawy. Koszt robót i czynności zabezpieczających poniesie strona, po której leży przyczyna odstąpienia od umowy.
3. Wykonawca usunie z terenu budowy obiekty urządzenia zaplecza budowy oraz materiał i konstrukcje stanowiące jego własność.
4. Wykonawca zgłosi do odbioru roboty wykonane do czasu odstąpienia od umowy oraz roboty zabezpieczające.
5. Zamawiający jest zobowiązany do odbioru wykonanych robót.
6. Zamawiający przejmie od Wykonawcy teren budowy pod swój dozór.
7. Strony wspólnie rozliczą koszty związane z odstąpieniem od umowy uwzględniając przyczyny odstąpienia.

§ 21

1. Zamawiający określa rodzaj i zakres zmian Umowy oraz warunki wprowadzenia tych zmian:

- 1) zmiany terminu umownego wykonania zamówienia oraz harmonogramu lub wartości wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy z powodu:

- zmiany zakresu robót wynikających z wprowadzenia zmian istotnych lub nieistotnych w rozumieniu Prawa budowlanego w dokumentacji projektowej, które wynikły w trakcie realizacji robót i były konieczne w celu prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia,
- konieczności wykonania dodatkowych badań, ekspertyz, analiz, uzgodnień itp.,
- konieczności wykonania robót wynikających z rozwiązań zamiennych niewykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia, których wykonanie będzie konieczne dla zrealizowania całości robót i uzyskania założonego efektu użytkowego,
- konieczności wykonania prac wynikających z zaleceń organów uprawnionych, np. nadzoru budowlanego itp.,
- z powodu nadzwyczajnych zdarzeń gospodarczych lub okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
- działania siły wyższej, tj. wyjątkowego zdarzenia lub okoliczności (np. przeszkód atmosferycznych o charakterze katastrof),
- w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonywanie przedmiotu umowy; fakt ten musi zostać udokumentowany wpisem kierownika budowy do dziennika budowy oraz niezwłocznie zgłoszony Zamawiającemu i potwierdzony przez inspektora nadzoru.

RADCA PRAWNY

Urszula Urzysko-Kusiak

- 2) zmiany wynagrodzenia:
 - w przypadku zwiększenia lub zmniejszenia ilości robót wynikających z rzeczywistych obmiarów, które powodują zmianę wartości umownej wraz ze zmianą tej wartości,
- 3) w przypadku zmiany podwykonawców robót w przypadku wystąpienia o zmianę na wniosek Zamawiającego lub Wykonawcy.
2. W przypadku żądania przedłużenia terminu umownego, w przypadkach o których mowa w ust. 1, zostanie przeprowadzona następująca procedura:
 - a) Wykonawca prześle Zamawiającemu projekt zmian do umowy (aneks) w terminie co najmniej 10 dni przed datą upływu terminu zakończenia umowy wraz z pisemnym uzasadnieniem,
 - b) Zamawiający udzieli pisemnej odpowiedzi lub odeśle podpisany aneks do umowy przed upływem terminu wykonania umowy.
3. Strony zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego, pisemnego powiadamiania się o zmianach dotyczących określonych w umowie adresów, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej umowy. Korespondencję doręczoną na adresy wskazane w niniejszej umowie każda ze stron uzna za prawidłowo doręczoną w przypadku niepowiadomienia drugiej strony o zmianie swego adresu. Każda ze stron przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie negatywne skutki wynikłe z powodu niewskazania drugiej Stronie aktualnego adresu.
4. Warunkiem dokonania zmian postanowień umowy jest zgoda obu stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany w formie aneksu do umowy.

§ 22

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.
2. Powstałe spory strony poddawać będą rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwych dla siedziby Zamawiającego.
3. Przeniesienie wierzytelności przysługujących Wykonawcy z tytułu wynagrodzenia należnego mu na podstawie niniejszej Umowy wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Ponadto bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności wierzytelności wynikające z niniejszej Umowy nie mogą stanowić przedmiotu poręczenia ani jakiegokolwiek innej umowy zmieniającej Strony stosunku zobowiązaniowego wynikającego z realizacji niniejszej umowy.

§ 23

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Wykonawcy, a dwa egzemplarze dla Zamawiającego.

Wykonawca:

Zamawiający:

PREZES ZARZĄDU

mgr Agnieszka Nowińska

ELBLĄSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O.
82-300 ELBLĄG, ul. Żyrardowska 51/2
☎ 55 618 65 00
REGON 170334692 NIP 578-16-84-503

URSZULA
RADCA PRAWNY

Urszula Utrysko-Kusiak
24.5.2020