

Zadanie.....

## Projekt umowy nr GN/.../2026/TZ.MK/TT

zawarta w dniu złożenia ostatniego podpisu.

Gminą Miasta Gdańska z siedzibą w Gdańsku 80-803, ul. Nowe Ogrody 8/12, NIP 583-00-11-969  
reprezentowaną przez .....

Gdańskie Nieruchomości – Samorządowy Zakład Budżetowy z siedzibą:

80-254 Gdańsk ul. Partyzantów 74 zwanym w dalszej treści umowy Zamawiającym, a

.....  
(nazwa oferenta).....  
(REGON, NIP)

z siedzibą: .....

reprezentowanym przez: .....

działającym na podstawie .....

zwanym w dalszej treści umowy Wykonawcą o następującym statusie podatnika VAT:

1. Wykonawca na moment zawarcia umowy jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.
2. Wykonawca zobowiązuje się, że w przypadku wykreślenia go z rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie Zamawiającego/Zlecniodawcę i z tytułu realizowanych robót budowlanych (prac) będzie wystawiał rachunki.
3. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku VAT, w stosunku do której Zamawiający utracił prawo do odliczenia, powiększonej o odsetki zapłacone do Urzędu Skarbowego.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego ww. kwoty z należnego mu wynagrodzenia.
5. Wykonawca zobowiązuje się w przypadku ponownego wpisania go do rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Zamawiającego, pod rygorem odpowiedzialności za szkody (utrącone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.
6. Oświadczenie Wykonawcy dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi **załącznik nr 5 do umowy.\***

1. *Wykonawca na moment zawarcia umowy nie jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.*
2. *Wykonawca zobowiązuje się w przypadku wpisania go do rejestru podatników VAT czynnych niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Zamawiającego, pod rygorem odpowiedzialności za szkody (utrącone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.*
3. *Wykonawca zobowiązuje się, że w przypadku wykreślenia go z rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie Zamawiającego i z tytułu realizowanych dostaw będzie wystawiał rachunki.*
4. *W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku VAT, w stosunku do której Zamawiający utracił prawo do odliczenia, powiększonej o odsetki zapłacone do Urzędu Skarbowego.*

5. Wy wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego ww. kwoty z należnego mu wynagrodzenia.
6. Oświadczenie dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi **załącznik nr 5 do umowy**.\*

W wyniku przeprowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia (Nr sprawy TZ.250.158.2026.MK) w trybie art. 275 i następnych ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

## **§ 1**

### **Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania remont dachów w budynkach mieszkalnych na adresach przy ul. Przybrzeżna 20A, ul. Smolna 9, *ul. Kolonia Rola 26, ul. Kolonia Rola 32*, ul. Gwiazda Morza 10, zlokalizowanych na terenie miasta Gdańska.
2. Przedmiot umowy podzielony na trzy zadania:

#### **ZADANIE 1 – remont dachów pod adresem:**

- ul. Przybrzeżna 20A,
- ul. Smolna 9.

#### **ZADANIE 2 – remont dachów pod adresem:**

- *ul. Kolonia Rola 26,*
- *ul. Kolonia Rola 32.*

#### **ZADANIE 3 – remont dachów pod adresem:**

- ul. Gwiazda Morza 10,

3. Szczegółowy zakres robót określa § 2.

## **§ 2**

### **Zakres robót**

Szczegółowe zasady, sposób i jakość wykonania robót budowlanych wymienionych w § 1 określają:

- 1) Kosztorysy ofertowe – załącznik nr 1.
- 2) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych; wykonywanie pokryć dachowych; pokrycie dachu papą asfaltową – załącznik nr 2
- 3) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych; dach konstrukcja i pokrycie – załącznik nr 3
- 4) Opis przedmiotu zamówienia – załącznik nr 4.

## **§ 3**

### **Obowiązki i prawa Zamawiającego**

1. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Zamawiający zobowiązany jest do:
  - 1) protokolarnego przekazania Wykonawcy placu budowy, w terminie do 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy,
  - 2) wskazania miejsca na zagospodarowanie zaplecza budowy,
  - 3) zapewnienia nadzoru inwestorskiego,
  - 4) uzyskania, jeżeli będzie to konieczne, uzgodnień, opinii, warunków technicznych na dostawę mediów, uchwał wspólnot mieszkaniowych, itp.
  - 5) terminowego dokonywania odbioru przedmiotu umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
  - 1) kontroli sposobu i jakości wykonywanych robót,
  - 2) wydawania doraźnych poleceń osobom bezpośrednio zatrudnionym przy realizacji przedmiotu

umowy, co do sposobu, kolejności i czasu wykonywania zadań,

3) żądania, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia wykonawca, o ile są już znane, podał nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w roboty budowlane,

4) kontroli stanu zatrudnienia osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie stosunku pracy, a w szczególności do:

a) wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane czynności w zakresie realizacji zamówienia **robót dekarских, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 277z późn. zm.), m.in. poprzez weryfikację osób na miejscu wykonywania prac.**

b) m.in. poprzez weryfikację osób na miejscu wykonywania robót budowlanych.

c) żądania oświadczeń i dokumentów, w szczególności:

- oświadczenie zatrudnionych osób,
- oświadczenia Wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu osób na podstawie stosunku pracy,
- poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionych osób,
- innych dokumentów zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionych osób, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres ich obowiązków.

w przypadku uzasadnionych wątpliwości, co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

#### § 4

#### Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:

- 1) wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych i przedmiarami
- 2) wykonania robót przy zachowaniu przepisów BHP i p.poż, ochrony środowiska i o odpadach, przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót u Zamawiającego,
- 3) wykonanie umowy przy użyciu własnych narzędzi i maszyn, potrzebnych do realizacji przedmiotu umowy,
- 4) zapewnienia materiałów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadające odpowiednie aprobaty, certyfikaty i atesty upoważnionych instytucji (PZH, ITB, itp.) pozwalające na ich stosowanie. Transport materiałów na plac budowy (miejsce wykonania zamówienia) oraz dostarczenie i eksploatacja maszyn i urządzeń niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia obciążają Wykonawcę,
- 5) wykonywania robót pod kierownictwem osób posiadających wymagane przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz zatrudnienia przy realizacji robót pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami,
- 6) protokolarnego przejęcia placu budowy,
- 7) prowadzenia bieżących uzgodnień z koordynatorem z ramienia Zamawiającego wskazanym w § 9 oraz nadzorem inwestorskim,
- 8) przygotowanie we własnym zakresie harmonogramu rzeczowo-finansowego i przedstawienie go zamawiającemu w terminie 7 dni po podpisaniu umowy.

- 9) stosowania się do poleceń inspektora nadzoru inwestorskiego oraz organów nadzoru budowlanego,
  - 10) ścisłej współpracy z Zamawiającym w procesie realizacji przedmiotu umowy i spełnieniu wszelkich wymogów procesu inwestycyjnego określonego przepisami prawa,
  - 11) zapewnienia we własnym zakresie poboru energii elektrycznej i wody oraz zainstalowania dla potrzeb budowy licznika zużycia wody i energii i ponoszenia kosztów ich zużycia w okresie realizacji robót,
  - 12) prawidłowej koordynacji prac,
  - 13) zawiadomienia Zamawiającego o zamiarze wykonania robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem ustalonym z inspektorem nadzoru oraz zgłaszania do odbioru kolejnych zamkniętych cykli robót,
  - 14) realizacji prac w sposób uniemożliwiający naruszenie istniejących instalacji wewnętrznych (m.in. elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych i telefonicznych),
  - 15) bieżącego zabezpieczenia terenu, na którym wykonywane będzie zlecenie oraz wykonywanych robót,
  - 16) utrzymywania terenu budowy w należyтым stanie i zapewnienia we własnym zakresie wywozu i utylizacji odpadów (śmieci, gruzu, papy itp.) zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz udokumentowania wywozu i utylizacji tych odpadów na żądanie Zamawiającego,
  - 17) przekazania Zamawiającemu certyfikatów, deklaracji zgodności i/lub innych dokumentów wymaganych przepisami szczegółowymi dotyczącymi materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy,
  - 18) przywrócenia do stanu poprzedniego ścian i innych elementów oraz terenów przejętych czasowo w związku z realizacją przedmiotu umowy oraz naprawy ewentualnych szkód wynikających z realizacji zamówienia,
  - 19) ubezpieczenia budowy w związku z ryzykiem wynikającym z prowadzenia prac oraz odpowiedzialności cywilnej spowodowanej działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy, oraz następstw nieszczęśliwych wypadków dotyczących zatrudnionych pracowników i osób trzecich,
  - 20) przerwania robót na żądanie Zamawiającego oraz zabezpieczenia wykonania robót przed ich zniszczeniem,
  - 21) zgłaszanie inspektorowi nadzoru do odbioru kolejnych zamkniętych cykli robót,
  - 22) zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru końcowego, uczestniczenia w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad,
  - 23) terminowego rozliczania wykonanych robót nie później niż w ciągu 7 dni od ich zakończenia,
  - 24) wyposażenie budynku nieujęte w przedmiarze winno zostać bez zmian,
  - 25) wykonania i przekazania Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej wraz z dokumentami pozwalającymi na ocenę prawidłowego wykonania robót zgłaszanych do odbioru,
  - 26) całodobowej ochrony obiektu podczas budowy,
  - 27) organizacji estetycznego zaplecza budowy.
2. Od przejęcia terenu budowy, aż do zakończenia prac będących przedmiotem odbioru końcowego bez zastrzeżeń, odpowiedzialność za szkody wynikłe na placu budowy ponosi Wykonawca.
  3. Jeżeli nastąpi szkoda w przedmiocie umowy lub w materiałach i urządzeniach przeznaczonych do jego wykonania w okresie, w którym Wykonawca ponosi odpowiedzialność za zdarzenia zaistniałe na terenie budowy, powinien on naprawić szkodę na swój koszt, w taki sposób, aby przedmiot umowy odpowiadał wymaganiom umowy.
  4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe podczas realizacji przedmiotu umowy wobec osób trzecich.
  5. Wykonawca lub podwykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, **robót dekarских, jeżeli wykonanie tych**

**czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 277 z późn. zm.), m.in. poprzez weryfikację osób na miejscu wykonywania prac.**

oraz:

- 1) w przypadku rozwiązania stosunku pracy przez pracowników zatrudnionych na podstawie stosunku pracy lub przez pracodawcę przed zakończeniem okresu realizacji wymaganych przez Zamawiającego czynności, do zatrudnienia innego pracownika na podstawie stosunku pracy, który będzie wykonywała określone czynności,
  - 2) złożenia odpowiedniej dokumentacji w przypadku zmian w zatrudnieniu za okres, w którym wystąpiły zmiany w zatrudnieniu.
6. Wykonawca ma obowiązek składania na koniec każdego miesiąca kalendarzowego oraz na koniec robót oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie stosunku pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia **tj. robót dekarских, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 277 z późn. zm.), m.in. poprzez weryfikację osób na miejscu wykonywania prac**, o ile takie czynności były w danym miesiącu (okresie) wykonywane.
7. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności:
- dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie,
  - datę złożenia oświadczenia,
  - wskazanie, że wymagane przez Zamawiającego czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie stosunku pracy wraz ze wskazaniem liczby tych osób,
  - rodzaj i wymiaru etatu,
  - podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub podwykonawcy.
8. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi warunkami i okolicznościami, które są niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, a w szczególności z placem budowy i warunkami technicznymi wykonawstwa robót i nie wnosi żadnych uwag.
9. Przed przystąpieniem do wykonywania zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do podania nazw albo imion i nazwisk oraz danych kontaktowych podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w roboty budowlane, o ile będą znane, oraz do informowania Zamawiającego w trakcie realizacji zamówienia o wszelkich zmianach.
10. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi warunkami i okolicznościami, które są niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, a w szczególności z warunkami technicznymi wykonawstwa robót i nie wnosi żadnych uwag.
11. Wykonawca, w czasie realizacji umowy, nie może zlecić wykonania całości lub części określonych w umowie robót osobie trzeciej (podwykonawcy) bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
12. Zasady powierzenia wykonania zamówienia podwykonawcom zostały określone w § 8 umowy.
13. Części zamówienia powierzone podwykonawcom oraz nazwy podwykonawców:

.....  
Nazwa części zamówienia

.....  
Nazwa podwykonawcy

## § 5

### Terminy realizacji umowy

1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania umowy.
2. Termin protokolarnego przekazania placu budowy ustala się na maksymalnie 5 dni od dnia podpisania umowy.
3. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy ustala się na maksymalnie 7 dni od dnia podpisania umowy.

**Termin zakończenia robót będących przedmiotem umowy ustala się na maksymalnie ..... dni od dnia podpisania umowy.**

## § 6

### Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 i 2 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w maksymalnej wysokości, zastrzeżeniem ust. 7, na podstawie cen jednostkowych określonych w kosztorysach ofertowych w wysokości:

**wartość netto ..... zł (słownie: ..... złotych)**

**VAT ..... zł (słownie: ..... złotych)**

**wartość brutto ..... zł (słownie ..... złotych)**

**zgodnie z zestawieniem kosztorysów.**

2. Wynagrodzenie kosztorysowe za wykonanie zakresu objętego przedmiotem umowy zostało wyliczone na podstawie kalkulacji określonej w kosztorysach ofertowych.
3. Ceny jednostkowe robót, stawka roboczogodziny, ceny materiałów i sprzętu, wskaźniki cenotwórcze i parametry do kosztorysowania zawarte w kosztorysie ofertowym nie ulegną zmianie do końca realizacji robót.
4. Wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1) obejmuje kompleksową realizację robót określonych w § 1 i 2 wraz z kosztami wykonania niezbędnych prób, sprawdzeń, pomiarów, odbiorów, składowania odpadów budowlanych, zabezpieczenia robót, opracowania dokumentacji powykonawczej i odbiorowej, zakupu sprzętu i usług w tym koszty energii elektrycznej, organizacji i zagospodarowania zaplecza budowy, ubezpieczenia placu budowy i osób, przestojów oraz inne ewentualne dodatkowe usługi, niezbędne do prawidłowej realizacji robót budowlanych.
5. W przypadku wykonania przez Wykonawcę mniejszego lub większego zakresu prac niż wynika to z kosztorysów ofertowych, wynagrodzenie Wykonawcy zostanie pomniejszone lub powiększone o ilość niewykonanych lub wykonanych w ilościach innych niż wynika to z kosztorysów prac danego rodzaju, potwierdzonych przez inspektora nadzoru w kosztorysie sporządzonym na podstawie obmiaru faktycznie wykonanych robót. Ceny jednostkowe przyjęte w kosztorysie muszą być zgodne z cenami określonymi w kosztorysie ofertowym dla danego rodzaju prac.
6. W przypadku wykonania większego lub mniejszego zakresu prac niż określone w kosztorysach ofertowych o  $\pm 15\%$  i więcej wysokość wynagrodzenia musi być określona na podstawie aneksu do umowy.
7. Aneks musi zostać sporządzony także w każdym przypadku, kiedy wystąpią roboty dodatkowe, tj. nie ujęte w kosztorysach ofertowych oraz zmiana umowy będzie wynikała z zapisów § 15 ust. 3 pkt. 2).
8. Kwota, jaką Zamawiający zapłaci Wykonawcy z tytułu wynagrodzenia za realizację robót budowlanych będących przedmiotem niniejszej umowy nie może przekroczyć wartości umowy brutto określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu z zastrzeżeniem § 6 ust. 5, 6 i 7 oraz § 15 ust. 3 pkt. 1), 2), 5), 6) i 7).

9. Wykonawca oświadcza, że zrzeka się prawa do odpowiadającej zmniejszonemu zakresowi prac części wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1) niniejszej umowy oraz zrzeka się prawa do dochodzenia odszkodowania, w przypadku ograniczenia przez Zamawiającego zakresu prac określonego w § 1 ust. 2 niniejszej umowy.

## **§ 7**

### **Rozliczenia i płatności**

1. Rozliczenie robót budowlanych w danym budynku nastąpi fakturami częściowymi nie częściej niż raz w miesiącu. Podstawę do wystawienia faktury częściowej będzie stanowił harmonogram rzeczowo-finansowy, sporządzony w oparciu o kosztorys ofertowy i wykonane roboty potwierdzone przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
2. Podstawę do rozliczenia robót będą stanowiły następujące dokumenty:
  - a) protokół częściowy lub końcowy odbioru robót na każdy obiekt potwierdzony przez inspektora nadzoru inwestorskiego bez zastrzeżeń,
  - b) harmonogram rzeczowo-finansowy robót.
3. Harmonogram rzeczowo-finansowy, o którym mowa w ust. 2 lit. b), obejmujący cały zakres robót objętych umową, Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć inspektorowi nadzoru w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.
4. Każda zmiana harmonogramu rzeczowo-finansowego w trakcie realizacji robót wymaga przedłożenia do akceptacji inspektorowi nadzoru.
5. Zaktualizowany harmonogram rzeczowo-finansowy stanowi dokument obowiązkowy, składany wraz z każdą fakturą częściową, i będzie podstawą do weryfikacji zgodności zaawansowania robót z rozliczeniem finansowym.
6. Strony ustalają, że protokoły odbioru, będące podstawą wystawienia faktury będą przekazywane w formie:
  - a) elektronicznej – za pośrednictwem poczty elektronicznej z adresu ..... na adres .....,
  - b) papierowej – wyłącznie w przypadkach, gdy wymaga tego przepis prawa, odrębne ustalenia stron lub gdy protokół ma być podpisany odręcznie przez strony.Za datę doręczenia protokołu odbioru w formie elektronicznej uznaje się datę jego skutecznego wysłania na wskazany adres e-mail, o ile nie zostanie wygenerowane automatyczne powiadomienie o niedostarczeniu wiadomości
7. Fakturę za wykonane prace Wykonawca wystawi na nabywcę: Gmina Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969.
8. Płatnikiem faktury są Gdańskie Nieruchomości- Samorządowy Zakład Budżetowy, ul. Partyzantów 74, 80-254 Gdańsk.
9. Zapłata wynagrodzenia nastąpi po wykonaniu usługi na podstawie faktury na rachunek bankowy Wykonawcy nr ..... w ciągu 30 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym faktury. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

**10. Po wejściu w życie obowiązku korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), faktury obowiązkowo należy wystawić w następujący sposób:**

**Nabywca – sekcja Podmiotu<sup>2</sup> wg struktury KSeF, pole oznaczone JST należy wpisać „1”:**

Gmina Miasta Gdańska  
Ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
NIP: 583-00-11-969

**Odbiorca – sekcja Podmiot<sup>3</sup> wg struktury KSeF, należy określić rolę jako „8”.**

Gdańskie Nieruchomości

Ul. Partyzantów 74  
80-254 Gdańsk  
NIP: 957-08-44-969

### Uwagi!

- a) W celu prawidłowego przekazywania faktur w strukturze KSeF Wykonawca jest zobowiązany do prawidłowego oznaczania ról zgodnie z oznaczeniami wskazanymi powyżej,
  - b) Dostęp do faktury zakupu będzie możliwy, gdy Sprzedawca poda na fakturze prawidłowe dane Odbiorcy w sekcji Podmiot3 i określi rolę jako „8” (nazwa, adres, NIP Gdańskich Nieruchomości) oraz wystawca faktury musi obowiązkowo podać w sekcji Podmiot 2 i uzupełnić pole znacznikiem JST – wpisać 1.
  - c) Brak tych danych spowoduje, że Gdańskie Nieruchomości **NIE BĘDĄ** miały dostępu do faktur zakupu, lub faktury znajdą się w całej bazie Gminy Gdańsk i trudno będzie weryfikować jakie jednostki ta faktura dotyczy (bufor błędnych faktur).
  - d) Na fakturach Wykonawca jest zobowiązany do podawania numery umowy, który należy umieścić w polu „Warunki Transakcji”,
  - e) Za prawidłowo wystawioną fakturę ustrukturyzowaną, zgodną pod względem merytorycznym i formalnym uznaje się fakturę przesłaną do KSeF, która zawiera w szczególności kompletne i poprawne dane identyfikujące Podmiot3 oraz rolę JST-Odbiorca, w tym numer NIP jednostki, nazwę, adres oraz numer umowy, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy,
  - f) Faktura ustrukturyzowana będzie uznana za otrzymaną przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur w dniu przydzielenia w tym systemie numeru identyfikującego tę fakturę (art. 106n ust. 3 ustawy o VAT),
  - g) Faktura ustrukturyzowana, która nie spełnia powyższych wymogów, nie będzie uznawana za prawidłową i nie stanowi podstawy dokonania zapłaty. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego uzupełnienia brakujących danych i wystawienia faktury korygującej w systemie KSeF,
  - h) Wyjątkiem od zasad określonych w niniejszym ustępie są tryby awarii oraz niedostępności KSeF, o których mowa w art. 106nda, 106nh, 106nf oraz 106 ng ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (ustawa VAT). Jednak w takich przypadkach, Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury zgodnie z aktualnym wzorem (za wyjątkiem awarii całkowitej, o której mowa w art. 106ng ustawy VAT, opatrzenia jej odpowiednim kodem QR (lub kodami),
  - i) Do czasu dostarczenia Zamawiającemu (Odbiorcy) prawidłowo wystawionej faktury ustrukturyzowanej w systemie KSeF bieg terminu wymagalności (płatności) nie rozpoczyna się,
  - j) Zasady, o których mowa powyżej stosuje się odpowiednio do załączników ustrukturyzowanych.
11. Wykonawca oświadcza, iż jest to rachunek rozliczeniowy\*/imienny rachunek w SKOK\*/rachunek oszczędnościowy osobisty\* otwarty w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
  12. Wykonawca oświadcza, iż rachunek bankowy wskazany w niniejszej umowie figuruje na tzw. „białej liście podatników VAT.”
  13. Zamawiający będzie dokonywał płatności z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności, zgodnie z art. 108a - 108b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług w brzmieniu obowiązującym od 1 listopada 2019 r.
  14. W przypadku powierzenia części zamówienia podwykonawcy zasady płatności odbywać się będą zgodnie z art. 143c ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 (tj. Dz. U. 2024 poz. 1320 z późn. zm.) Istnieje możliwość składania przez Wykonawcę elektronicznych faktur ustrukturyzowanych przez Platformę Elektronicznego Fakturowania (PEF), bezpośrednio na konto Zamawiającego 9570844969.



## § 8

### Umowy o podwykonawstwo

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy za zgodą Zamawiającego wyrażoną w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć lub zmienić umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, składa Zamawiającemu projekt takiej umowy, zawierający co najmniej następujące uregulowania:
  - 1) zakres zamówienia powierzonego do wykonania podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
  - 2) termin realizacji,
  - 3) obowiązki generalnego Wykonawcy,
  - 4) obowiązki podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy,
  - 5) wysokość wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
  - 6) termin i warunki zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy zgodnie z art. 464 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.)
  - 7) umowne warunki odstąpienia od umowy.
3. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień:
  - 1) uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę płatności od Wykonawcy od zapłaty Wykonawcy przez Zamawiającego wynagrodzenia obejmującego zakres świadczenia wykonanego przez podwykonawcę,
  - 2) uzależniających zwrot przez Wykonawcę podwykonawcy kwot zabezpieczenia od zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez Zamawiającego Wykonawcy,
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. Do zawarcia lub zmiany przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy.
6. Do projektu umowy o podwykonawstwo, podwykonawca lub dalszy podwykonawca dołącza Zamawiającemu zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
7. Zamawiający w terminie 7 dni od przekazania projektu umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany zgłosi pisemne zastrzeżenia do przedłożonego projektu umowy, jeżeli projekt umowy nie spełnia wymagań określonych w ust. 2, 3, 4 i 5 lub jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy jest dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia faktury lub rachunku potwierdzających wykonanie zleconych robót budowlanych.
8. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w terminie określonym w ust. 7 Wykonawca może przedłożyć zmieniony projekt umowy o podwykonawstwo, uwzględniający w całości zastrzeżenia Zamawiającego.
9. W przypadku niezgłoszenia przez Zamawiającego pisemnych zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w terminie, o którym mowa w ust. 7, uznaje się, iż projekt umowy został zaakceptowany przez Zamawiającego.
10. 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 jej zawarcia.
11. Zamawiający w terminie 7 dni od przekazania kopii umowy o podwykonawstwo, o której mowa w ust. 10 zgłasza do niej pisemny sprzeciw, jeżeli umowa nie spełnia wymagań określonych w ust. 2, 3, 4 i 5 lub jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy jest

- dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia faktury lub rachunku potwierdzających wykonanie zleconych robót budowlanych.
12. W przypadku niezgłoszenia przez Zamawiającego pisemnego sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo w terminie, o którym mowa w ust. 11, uznaje się, iż umowa została zaakceptowana przez Zamawiającego.
  13. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca 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 oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są usługi transportowe lub dostawa materiałów budowlanych. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 10 000 złotych.
  14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, przedkłada poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy również Wykonawcy.
  15. Wykonawca przedłoży wraz z kopią umowy o podwykonawstwo, o której mowa w ust. 10 i 13 odpis z Krajowego Rejestru Sądowego podwykonawcy lub inny dokument właściwy z uwagi na status prawny podwykonawcy, potwierdzający uprawnienia osób zawierających umowę w imieniu podwykonawcy.
  16. Jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, określony w umowie, o której mowa w ust. 2 pkt. 6) jest dłuższy niż 30 dni od dostarczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej dostawy lub usługi, Zamawiający poinformuje o tym Wykonawcę i wezwie go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem naliczenia kary umownej, o której mowa w § 13 ust. 1 pkt 8.
  17. Przepisy ust. 1-16 stosuje się odpowiednio do zmian umów o podwykonawstwo.
  18. Jeżeli zmiana podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 (tj. Dz. U. 2024 poz. 1320 z późn. zm.), w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu Wykonawca wraz z projektem umowy o podwykonawstwo składa Zamawiającemu oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim powołuje się na zasoby oraz oświadczenie potwierdzające brak podstaw wykluczenia wobec tego podwykonawcy podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania podwykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie.
  19. Jeżeli rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu Wykonawca składa Zamawiającemu oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu w zakresie w jakim podwykonawca, z którego Wykonawca rezygnuje spełniał warunki udziału w postępowaniu, podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie.
  20. W przypadku zawarcia umowy o podwykonawstwo Wykonawca jest zobowiązany do dokonania zapłaty we własnym zakresie wynagrodzenia należnego podwykonawcy z zachowaniem terminów określonych tą umową.
  21. Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć wraz z okresowym rozliczeniem należnego mu wynagrodzenia oświadczenia podwykonawców lub dowody dotyczące zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom, których termin upłynął w danym okresie rozliczeniowym. Oświadczenia,

- podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania składających je podwykonawców lub inne dowody na potwierdzenie dokonanej zapłaty wynagrodzenia powinny potwierdzać brak zaległości Wykonawcy w uregulowaniu wszystkich wymagalnych w tym okresie wynagrodzeń podwykonawców wynikających z umów o podwykonawstwo.
22. Jeżeli w terminie określonym w zaakceptowanej przez Zamawiającego umowie o podwykonawstwo Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie zapłaci wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, podwykonawca może zwrócić się z żądaniem zapłaty należnego mu wynagrodzenia bezpośrednio do Zamawiającego
23. W przypadku umów, których przedmiotem są roboty budowlane, 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.
24. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 23, 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,
25. Przed dokonaniem zapłaty na żądanie, o którym mowa w ust. 22, Zamawiający wezwie Wykonawcę do zgłoszenia w formie pisemnej uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia żądania podwykonawcy,
26. W przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę uwag, o których mowa w ust. 20, podważających zasadność bezpośredniej zapłaty, Zamawiający może:
- 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty lub
  - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy w przypadku zaistnienia zasadniczej wątpliwości do wysokości kwoty należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy,
  - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
27. Zamawiający jest zobowiązany zapłacić podwykonawcy należne wynagrodzenie, będące przedmiotem żądania, o którym mowa w ust. 22, jeżeli podwykonawca udokumentuje jego zasadność fakturą oraz dokumentami potwierdzającymi wykonanie i odbiór świadczeń, a Wykonawca niełoży w trybie określonym w ust. 25 uwag wykazujących niezasadność bezpośredniej zapłaty. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie bez odsetek należnych podwykonawcy.
28. Kwota należna podwykonawcy zostanie uiszczona przez Zamawiającego w złotych polskich (PLN).
29. Kwotę równą kwocie zapłaconej podwykonawcy, dalszemu podwykonawcy lub skierowanej do depozytu sądowego Zamawiający potrąci z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
30. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców, ich przedstawicieli lub pracowników, jak za własne działania lub zaniechania.
31. Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany albo odsunięcia podwykonawcy, jeżeli sprzęt techniczny, osoby i kwalifikacje, którymi dysponuje podwykonawca nie spełniają wymagań dotyczących podwykonawstwa, określonych w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego,

nie dają rękojmi należytego wykonania powierzonych podwykonawcy robót budowlanych lub dotrzymania terminów realizacji tych robót.

32. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie może w trakcie realizacji zamówienia korzystać z pracy lub świadczenia usług osób innych niż zatrudnione u niego w na podstawie stosunku pracy lub zgłoszonych podwykonawców. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć dokumenty świadczące o stosunku prawnym istniejącym między Wykonawcą, a osobą wykonującą jakąkolwiek pracę przy realizacji inwestycji.

## **§ 9**

### **Przedstawiciele Stron**

1. Zamawiający wyznacza wskazując go w ust. 3. inspektora nadzoru inwestorskiego, działającego w granicach umocowania określonego przepisami Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) zwany dalej PB.
2. Inspektor nadzoru inwestorskiego uprawniony jest do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową i przepisami prawa wykonania przedmiotu umowy.
3. Koordynatorem z ramienia Zamawiającego będzie:
  - Inspektor wiodący nadzoru inwestorskiego Pani Agnieszka Chmielewska  
Tel.: **58 300 05 09** e-mail: agnieszka.chmielewska@nieruchomoscigda.pl
4. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie będzie:
  - kierownik budowy, Pan(i): .....  
tel.: ..... e-mail: .....
  - osoba odpowiedzialna za kontakt z Zamawiającym, Pan(i): .....
  - tel.: ..... e-mail: .....
5. Kierownik budowy wskazany w ust. 4 jako przedstawiciel Wykonawcy, będzie przyjmował od inspektorów nadzoru inwestorskiego, pisemne zalecenia kierowane do Wykonawcy.
6. W przypadku zmiany na stanowisku koordynatora z ramienia Zamawiającego, Zamawiający poinformuje o tym Wykonawcę na piśmie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres podany w ust. 4.
7. W przypadku zmiany osoby odpowiedzialnej za kontakt z Zamawiającym, Wykonawca poinformuje o tym Zamawiającego na piśmie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres podany w ust. 3.

## **§ 10**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3% wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy, tj.: ..... zł (słownie: ..... 00/100 ).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione w formie ..... najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie zwracane przez Zamawiającego w następujący sposób:
  - 1) 70 % wartości zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane
  - 2) 30 % wartości zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 15 dni po upływie terminu rękojmi za wady lub gwarancji jakości, w zależności od tego, który okres jest dłuższy oraz komisijnym stwierdzeniu usunięcia ujawnionych w tym okresie wad i usterek.
4. Zamawiający zwraca zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w:

- 1) pieniądzu wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego na którym było ono przechowywane pomniejszone o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy.
- 2) innej formie niż pieniądzu, poprzez złożenie gwarantowi lub poręczycielowi oświadczenia o zwolnieniu z zabezpieczenia

## **§ 11**

### **Odbiór robót**

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy w pełnym zakresie rzeczowym odebrany protokółarnie przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
2. Przed zgłoszeniem do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest:
  - 1) zakończyć wszystkie prace objęte umową,
  - 2) uprzątnąć plac budowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o wykonaniu przedmiotu umowy i gotowości do odbioru końcowego najpóźniej na 5 dni przed terminem zakończenia robót określonych w § 5 ust. 4.
4. Razem z wnioskiem o dokonaniu odbioru końcowego robót, Wykonawca przekaże Zamawiającemu:
  - 1) odpowiednie certyfikaty, deklaracje zgodności i/lub inne dokumenty wymagane przepisami szczegółowymi dotyczące materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy,
  - 2) oświadczenie kierownika budowy o wykonanie robót budowlanych zgodnie z przepisami i obowiązującymi polskimi normami,
  - 3) rozliczenia pełnej kwoty, którą Wykonawca uważa za należną mu w ramach umowy ze stosownym uzasadnieniem.
5. Jeżeli Zamawiający uzna, że roboty zostały zakończone i nie będzie miał zastrzeżeń, co do kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej, w porozumieniu z Wykonawcą, wyznaczy datę odbioru końcowego robót.
6. Termin rozpoczęcia odbioru końcowego nie może nastąpić później niż 7 dni od daty złożenia przez Wykonawcę wniosku o dokonanie odbioru końcowego, zgodnie z § 11 ust. 4.
7. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że roboty nie zostały zakończone lub będzie miał zastrzeżenia, co do kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej, w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy termin ponownego złożenia przez Wykonawcę wniosku o dokonanie odbioru końcowego.
8. Zamawiający dokona odbioru końcowego robót i sporządzi protokół w terminie 5 dni od spełnienia wymagań określonych w ust. 5 1ub 7.
9. Protokół odbioru powinien zawierać, co najmniej:
  - 1) datę sporządzenia protokołu,
  - 2) wynik dokonanego sprawdzenia ilości i jakości robót,
  - 3) wymienienie wad i usterek,
  - 4) terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek,
  - 5) decyzje Zamawiającego co do przyjęcia robót,
  - 6) oświadczenia i wyjaśnienia Wykonawcy,
  - 7) wykaz osób uczestniczących w odbiorze wraz z ich podpisami.
10. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone:
  - 1) wady i usterki nadające się do usunięcia, to Zamawiający może odstąpić od czynności odbioru przedmiotu umowy. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek i ponownego zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru,
  - 2) wady i usterki nie nadające się do usunięcia, a nie wykluczające użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, to Zamawiający zastrzega sobie prawo obniżenia wynagrodzenia umownego odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej. Powyższe nie

powoduje utraty uprawnień do naprawy wad i usterek, które wystąpiły w okresie gwarancji i rękojmi,

- 3) wady nie nadające się do usunięcia i uniemożliwiające, w myśl przepisów budowlanych użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, to Zamawiający odstąpi od czynności odbioru przedmiotu umowy i zażąda wykonania przedmiotu umowy ponownie. Wykonawca zobowiązany jest do spełnienia tego żądania pod rygorem odmowy przez Zamawiającego dokonania odbioru przedmiotu umowy i zapłaty wynagrodzenia umownego.
11. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
12. Za datę odbioru końcowego uważać się będzie datę określoną w treści protokołu odbioru przedmiotu umowy podpisanego bez zastrzeżeń.
13. W przypadku nieprzystąpienia Zamawiającego do odbioru końcowego w terminie 10 dni od daty przewidzianej w § 11 ust. 6 Wykonawca jest uprawniony do dokonania jednostronnego odbioru robót i wystawienia faktury.
14. Zamawiający, w trakcie trwania okresu gwarancji i rękojmi, zwoła komisję odbioru dla ustalenia warunków odbioru pogwarancyjnego.
15. Odbiór pogwarancyjny polega na ocenie wykonanych robót, w tym związanych z usunięciem wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi.
16. Zamawiający jest zobowiązany do dokonania odbioru pogwarancyjnego robót w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty upływu terminu gwarancji i rękojmi oraz usunięcia wad i usterek ujawnionych w tym okresie.

## **§ 12**

### **Rękojmia i gwarancja**

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na wykonane prace będące przedmiotem umowy.
- 2. Okres gwarancji ustala się na 5 lata.**
- 3. Okres rękojmi wynosi 5 lat.**
4. Okres rękojmi i gwarancji rozpoczyna się z dniem odbioru końcowego przedmiotu umowy.
5. Wykonawca raz na rok przez cały okres trwania gwarancji zobowiązany jest do przeprowadzenia kontroli okresowych, tzw. przeglądów gwarancyjnych przy obecności właściciela bądź zarządcy nieruchomości oraz poniesienie wszelkich kosztów z tym związanych.
6. O wykryciu wady w okresie rękojmi i gwarancji, Zamawiający zobowiązany jest zawiadomić na piśmie Wykonawcę nie później niż w terminie 14 dni od daty jej ujawnienia, przesyłając Wykonawcy protokół określający wadę, jej istotność i proponowany termin usunięcia.
7. Istnienie wady Strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady.
8. Wady ujawnione w okresie objętym rękojmią i gwarancją, będą usuwane przez Wykonawcę na jego koszt, o ile nie powstały z winy Zamawiającego.
9. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, Zamawiający po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy, zleci ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Wykonawcy.

## **§ 13**

### **Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
  - 1) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, bądź rozwiązania umowy z jego winy w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1,

- 2) z tytułu zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,25% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki, liczonego od dnia wyznaczonego na wykonanie roboty do dnia faktycznego odbioru przedmiotu umowy bez usterek i wad,
  - 3) z tytułu nie usunięcia usterek i wad w wyznaczonym terminie w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - 4) z tytułu nie usunięcia usterek i wad w okresie rękojmi i gwarancji w wyznaczonym terminie w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki.
  - 1) z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - 2) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy,
  - 3) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umów o podwykonawstwo, o których mowa w § 8 ust. 10 i 13 lub ich zmian w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy,
  - 4) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, o którym mowa w § 8 ust. 11 w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy,
  - 5) w przypadku niezatrudnienia przy realizacji zamówienia osób na podstawie stosunku pracy, Wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia Zamawiającemu kary umownej w wysokości iloczynu kwoty najniższego wynagrodzenia wraz z należnymi składkami na ubezpieczenie społeczne oraz liczby miesięcy lub odpowiedniej części miesiąca w okresie realizacji danych czynności - za każdego niezatrudnionego.
    - Zatrudnienie osób przez niepełny okres wykonywania wymaganych prac (czynności) będzie traktowane, jako niespełnienie wymaganych warunków realizacji zamówienia.
    - Każda z osób zatrudnionych przez niepełny miesiąc lub okres wykonywania wymaganych prac (czynności) będzie traktowana oddzielnie, tj. np. zatrudnienie 1 osoby przez niepełny miesiąc lub dany okres będzie traktowane, jako niewykazanie 1 osoby zatrudnionej na podstawie umowy o pracę w danym miesiącu lub danym okresie, zatrudnienie 2 osób przez niepełny miesiąc lub dany okres będzie traktowane, jako niewykazanie 2 osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w danym miesiącu lub danym okresie itd.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy następujące kary umowne:
- 1) za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy,
  - 2) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1, za wyjątkiem wystąpienia sytuacji unormowanej w art. 456 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z faktur Wykonawcy, zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub ich dochodzenia na zasadach ogólnych.
5. Niezależnie od kar umownych Zamawiającemu przysługuje dochodzenie odszkodowania za straty powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień umowy.
6. Łączna wysokość naliczonych Wykonawcy kar umownych nie może przekraczać 30% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1.

## § 14

### **Rozwiązanie umowy i odstąpienie od umowy**

1. Oprócz przypadków określonych w księdze trzeciej, tytuł XV ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.), Zamawiający może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
  - 1) 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) wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczności dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy,
  - 3) stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
  - 4) dokonania zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy pzp
2. Wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019
3. Odstąpienie od umowy musi nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
4. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni licząc od powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych w § 14 ust. 1.
5. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
6. W przypadkach odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 14 ust. 1 podpunkt 1) lub rozwiązania umowy za porozumieniem Stron, Wykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia należnego za zakres prac wykonanych do dnia odstąpienia lub rozwiązania umowy.
7. W przypadku określonym w ust. 1 pkt. 3 Zamawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
8. Zamawiający może rozwiązać umowę w przypadku rażącego naruszenia przez Wykonawcę jej postanowień bez ponoszenia skutków prawnych.
9. W sytuacji powtarzania się przypadków niezatrudniania przy realizacji wymaganych prac (czynności) osób na podstawie stosunku pracy w ilości koniecznej do ich realizacji, przez co najmniej dwa okresy, Zamawiający będzie traktował, jako nienależyte wykonanie umowy, co może skutkować prawem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

### **§ 15**

#### **Zmiany w umowie**

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zgody obu Stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, z wyłączeniem zakresu zmian określonych w niniejszym paragrafie.
3. Zmiany w umowie mogą nastąpić, jeżeli:
  - 1) dotyczą realizacji, przez dotychczasowego Wykonawcę, dodatkowych robót budowlanych, których nie uwzględniono w zamówieniu podstawowym, o ile stały się one niezbędne i zostały spełnione łącznie następujące warunki:
    - a) zmiana Wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności wyposażenia, usług lub instalacji zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
    - b) zmiana Wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Zamawiającego,
    - c) wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, z wyjątkiem należycie uzasadnionych przypadków;



- 2) konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, nie wliczając w to normatywnych opadów atmosferycznych i innych normatywnych zjawisk pogodowych, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy a wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy;
- 3) w przypadkach określonych w pkt 1) i 2) kolejne zmiany umowy nie mogą być wprowadzane w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019
- 4) Wykonawcę, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy Wykonawca:
  - a) w wyniku sukcesji, wstępując w prawa i obowiązki Wykonawcy, w następstwie przejęcia, połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia lub nabycia dotychczasowego Wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy Wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy, a także nie ma na celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy,
  - b) w wyniku przejęcia przez Zamawiającego zobowiązań Wykonawcy względem jego podwykonawców, w przypadku, o którym mowa w art. 465 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019
- 5) zmiany, niezależnie od ich wartości, nie są istotne w rozumieniu ust. 4,
- 6) łączna wartość zmian jest niższa od 15% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie,
- 7) zmniejszeniu może ulec wynagrodzenie Wykonawcy o wartość robót danego rodzaju w budynku lub całego budynku określoną w kosztorysach ofertowych dla budynku, jeżeli z przyczyn niezależnych budynku nie mógłby być wyremontowany w całości w przypadku m. in.:
  - 1) braku dostępu do budynku,
  - 2) konieczności odstąpienia od remontu przez Zamawiającego.
- 8) dotyczą terminu zakończenia robót, w przypadku zaistnienia okoliczności, które spowodowały niezawinione i niemożliwe do uniknięcia przez Wykonawcę opóźnienie w szczególności w przypadku:
  - a) nieprzewidzianych w SWZ warunków, które spowodowały niezawinione i niemożliwe do uniknięcia przez Wykonawcę opóźnienie wynikające między innymi z działań siły wyższej, w szczególności zdarzenia takie jak: pożar, powódź, atak terrorystyczny, klęski żywiołowe, pandemie, epidemie, itp., jednak nie wlicza się w to prognozowanych normatywnych opadów atmosferycznych i innych normatywnych zjawisk pogodowych,
  - b) brak dostępu do budynku w terminie 15 dni od dnia podpisania umowy,
  - c) wstrzymaniem robót przez Zamawiającego lub przerwy w wykonywaniu robót powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający lub w skutek zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy,
  - d) innych zmian spowodowanych warunkami niezależnymi i niezawinionymi przez Wykonawcę, jednak nie wlicza się w to prognozowanych normatywnych opadów atmosferycznych i innych normatywnych zjawisk pogodowych,
  - e) konieczności wykonania innych robót budowlanych, nieobjętych zamówieniem podstawowym, których wykonanie stanie się konieczne, a wykonanie zamówienia podstawowego będzie uzależnione od wykonania tych robót,
  - f) wystąpienie zmian w przepisach prawa,
  - g) wydanie postanowienia lub decyzji o wstrzymaniu robót budowlanych, w przypadkach określonych w przepisach ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.),
  - h) wydanie orzeczenia przez sąd lub inny podmiot, którego nie można było przewidzieć w chwili

- zawarcia umowy,
- i) wykonanie robót zamiennych, jeżeli ich wykonanie wstrzymuje wykonanie robót budowlanych,
  - j) konieczności podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową z uwagi na ingerencję w części nieruchomości wspólnej np. klatka schodowa, piwnice, instalacje sanitarne, wewnętrzne linie zasilające, przewody kominowe, itp.
  - k) konieczności uzyskania stosownych zezwoleń właściwych organów administracji publicznej.
- 9) w przypadku wystąpienia jednej z okoliczności wymienionych w pkt 8) termin wykonania umowy może ulec odpowiedniemu przedłużeniu, o czas niezbędny do zakończenia robót budowlanych w sposób należyty, nie dłużej jednak niż o okres trwania tych okoliczności,
- 10) zmianie może ulec osoba kierownika budowy jako przedstawiciela Wykonawcy pod warunkiem wcześniejszego powiadomienia o tym fakcie Zamawiającego w przypadku, gdy:
- a) zmiana osoby kierownika budowy nastąpi z przyczyn losowych, niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy np. śmierci, choroby lub w przypadku rozwiązania przez Wykonawcę umowy z kierownikiem budowy,
  - b) Zamawiający zaakceptuje zmianę kierownika budowy, gdy kwalifikacje wskazanej osoby będą spełniać warunki postawione w tym zakresie w specyfikacji warunków zamówienia.
- 11) Zmianie może ulec podwykonawca lub może nastąpić rezygnacja z podwykonawcy, na którego zasoby Wykonawca powołał się na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 w przypadku, gdy proponowany inny podwykonawca (lub Wykonawca samodzielnie) spełni dany warunek udziału w postępowaniu w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
- 12) Realizacja umowy przez podwykonawców (zawarcie umów o podwykonawstwo) na etapie jej realizacji, może nastąpić w przypadku braku zadeklarowania realizacji zamówienia przy pomocy podwykonawców na etapie składania ofert, jeżeli w stosunku do części zamówienia, na którą ma być zawarta umowa o podwykonawstwo nie została wyłączona dopuszczalność podwykonawstwa.
4. Zmiana umowy jest istotna, jeżeli zmienia w stopniu istotnym charakter umowy w stosunku do pierwotnej umowy, w szczególności, jeżeli zmiana:
- 1) wprowadza warunki, które, gdyby były postawione w postępowaniu o udzielenie zamówienia, to w tym postępowaniu wzięliby lub mogliby wziąć udział inni Wykonawcy lub przyjęte zostałyby oferty innej treści,
  - 2) narusza równowagę ekonomiczną umowy na korzyść Wykonawcy w sposób nieprzewidziany w pierwotnej umowie,
  - 3) w sposób znaczny rozszerza lub zmniejsza zakres świadczeń i zobowiązań wynikających z umowy,
  - 4) polega na zastąpieniu Wykonawcy, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, nowym Wykonawcą, w przypadkach innych niż wskazane w ust. 3 pkt 4.
5. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem zapisu pkt od 1 do 4 jest nieważna.
6. Wykonawca, jeśli uważa się za uprawnionego do wystąpienia z żądaniem zmiany Umowy w związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa powyżej, zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek o zmianę umowy. Wniosek Wykonawcy, o którym mowa wyżej winien zawierać przywołanie podstawy prawnej żądania Wykonawcy z przywołaniem właściwych postanowień Umowy i/lub przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 oraz zawierać uzasadnienie wniosku w oparciu o te podstawy. We wniosku Wykonawca winien precyzyjnie określić, w jakim zakresie domaga się zmiany Umowy, przedstawiając w tym zakresie stosowne kalkulacje i obliczenia, jeśli ich wykonanie jest niezbędne do należytej oceny wniosku o zmianę Umowy przez Zamawiającego.
7. Z wnioskiem o zmianę Umowy może również wystąpić Zamawiający.

## **§ 16**

### **Postanowienia końcowe**

1. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.), Prawa Budowlanego i Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie siedziby lub nazw firm, osób reprezentujących, numerów telefonów.
3. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 2, pisma wysłane pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za dostarczone skutecznie.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść całości lub części wierzytelności z niniejszej umowy na osoby trzecie.
5. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
6. Wykonawca, jako załącznik do umowy, składa odpowiednie oświadczenie dotyczące podatnika VAT.
7. Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy, dwa dla Zamawiającego.

**Zamawiający**

**Wykonawca**

.....

.....

#### **Załączniki:**

1. Kosztorysy ofertowe – załącznik nr 1.
2. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych; wykonywanie pokryć dachowych; pokrycie dachu papą asfaltową – załącznik nr 2
3. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych; dach konstrukcja i pokrycie – załącznik nr 3
4. Opis przedmiotu zamówienia – załącznik nr 4
5. Oświadczenie dotyczące podatnika VAT dla osoby fizycznej /prawnej prowadzącej działalność gospodarczą - załącznik 5\*.

Dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.

### **OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, że jako osoba prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą:

.....

NIP .....

REGON.....

jestem/nie jestem\* zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.

Jednocześnie oświadczam, że nie zawiesiłem/łam\* i nie zaprzestałem/łam\* wykonywania działalności gospodarczej oraz zobowiązuję się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o zmianach powyższego statusu.

..... dnia .....

.....

\*niepotrzebne skreślić

Dotyczy osób prawnych prowadzących działalność gospodarczą.

### **OŚWIADCZENIE**

*Jako osoba/y\* upoważniona/e\* do reprezentowania spółki:*

.....

NIP .....

REGON.....

*Oświadczam/my\*, że Spółka jest/nie jest\* zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.*

*Jednocześnie oświadczam, że Spółka nie zawiesiła i nie zaprzestała wykonywania działalności gospodarczej oraz zobowiązuję się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o zmianach powyższego statusu.*

..... dnia .....

.....

\* niepotrzebne skreślić