

## UMOWA NR GN/WO/...../ZPI/...../2026

zwana dalej Umową zawarta w Warszawie w dniu ..... r. pomiędzy:

miastem stołecznym Warszawą, plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, w ramach którego działa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Woia m.st. Warszawa, ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa, zwanym w treści umowy „Zamawiającym”, reprezentowanym przez umocowanego<sup>1</sup>

a firmą ....., prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie ..... pod numerem ....., potwierdzonego wypisem dołączonym do niniejszej umowy, będącą podatnikiem VAT – NIP ....., REGON ..... reprezentowaną przez:

.....  
zwanym dalej Wykonawcą.

zwanymi dalej łącznie stronami a osobno stroną, w wyniku rozstrzygniętego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym - na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* o następującej treści:

### § 1.

#### Przedmiot Umowy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania .....
2. Wykaz adresowy lokali przewidzianych do remontu w ramach niniejszej umowy stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. Szczegółowy zakres Przedmiotu Umowy określają niżej wymienione dokumenty:
  - 1) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót (STWiOR) (załącznik nr 5 do Umowy),
  - 2) przedmiary robót dla poszczególnych lokali (załącznik nr 6 do Umowy).

### § 2.

#### Terminy realizacji

1. Strony ustalają następujące terminy wykonania Przedmiotu Umowy:
  - 1) rozpoczęcie niezwłocznie od dnia wprowadzenia Wykonawcy na teren robót, tj. najpóźniej do dnia ..... r.,
  - 2) zakończenie robót w ciągu .....
2. Za datę zakończenia (w tym należytego) wykonania Przedmiotu Umowy Strony ustalają dzień zgłoszenia przez Wykonawcę o gotowości do odbioru robót, przy czym zgłoszenie to będzie miało formę pisemną, a gotowość do odbioru zostanie potwierdzona pisemnie przez Zamawiającego.

<sup>1</sup> Pełnomocnictwo(-a) do wglądu w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

### § 3.

#### Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy w ramach wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu Umowy należy w szczególności:

- 1) przedłożenie Zamawiającemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy harmonogramu rzeczowo finansowego realizacji prac z podaniem kwot ryczałtowych w poszczególnych lokalach,
- 2) zapewnienie właściwej jakości robót oraz wbudowanych materiałów,
- 3) prowadzenie robót w sposób niepowodujący utrudnień w korzystaniu z budynku przez użytkowników oraz osób trzecich, jak również w otoczeniu terenu robót,
- 4) realizowanie przedmiotu umowy wskazanego w § 1 zgodnie z dokumentami określonymi w § 1 ust. 3, opisem przedmiotu zamówienia, a także zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i należyłą starannością oraz przepisami prawa budowlanego,
- 5) zabezpieczenie terenu robót podczas realizacji Przedmiotu Umowy, zgodnie z przepisami BHP,
- 6) zabezpieczenie we własnym zakresie odpowiednich warunków socjalnych dla pracowników zatrudnionych przy wykonaniu przedmiotu umowy,
- 7) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za zapewnienie i przestrzeganie warunków bezpieczeństwa w czasie wykonywania robót,
- 8) wykonanie Przedmiotu Umowy z wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* i przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o wyrobach budowlanych*, z uwzględnieniem minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie dostępności architektonicznej oraz zgodnie z wymogami zawartymi w STWiOR,
- 9) przedstawienie na każde wezwanie Zamawiającemu niezbędnych atestów, świadectw i innych dokumentów stwierdzających, jakość wbudowanych materiałów i dopuszczenie do stosowania w budownictwie,
- 10) ubezpieczenie robót objętych zakresem umowy, od wszelkiego ryzyka związanego z prowadzeniem robót na przedmiotowym obiekcie, oraz przekazanie dokumentów potwierdzających ww. obowiązek na każde wezwanie przedstawicieli zamawiającego,
- 11) ponoszenie odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe podczas wykonywania robót, jak również za roszczenia cywilnoprawne osób trzecich spowodowane działalnością Wykonawcy/Podwykonawcy w trakcie realizacji Przedmiotu Umowy,
- 12) czytelne oznakowanie pracowników wykonujących roboty umożliwiające ich identyfikowanie,
- 13) zapewnienie nadzoru przez osoby posiadające wymagane prawem uprawnienia.
- 14) utylizacja i wywóz na bieżąco materiałów rozbiórkowych i odpadów, zgodnie z przebiegiem robót, do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, lub do punktów recyklingowych gminy oraz przedłożenie na każde wezwanie przedstawicieli Zamawiającego dokumentów potwierdzających prawidłowość wykonania ww. czynności, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

- 15) podjęcie czynności niezbędnych dla uzyskania technicznych możliwości zasilania i opomiarowania zużycia energii elektrycznej poprzez zawarcie stosownych umów z dostawcami mediów lub zabezpieczenie ich we własnym zakresie, oraz przekazanie ww. dokumentów na każde wezwanie przedstawicieli Zamawiającego,
  - 16) wykonanie inwentaryzacji budowlanej lokali, w których zakres prac remontowych przyczynił się do zmiany dotychczasowego układu pomieszczeń lub zmiany powierzchni użytkowej lokali (np. przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego, zmiana funkcji pomieszczeń w lokalu),
  - 17) stosownie do wymagań ustawy z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy Prawo budowlane, sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej dla lokali przez osobę uprawnioną i wpisaną do Centralnego Rejestru Charakterystyki Energetycznej Budynków Ministerstwa Rozwoju i Technologii, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków oraz aktów wykonawczych ustawy,
  - 18) samodzielne zebranie danych niezbędnych do sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej o których mowa pkt 17 powyżej, w oparciu o dokonaną wizję lokalną, wgląd od Książek Obiektów Budowlanych, posiadanej przez administrującego obiektami dokumentacji technicznej, ostatnich protokołów kontroli oraz informacji przekazanych przez pracowników technicznych TZOM-ów,
  - 19) przekazanie Zamawiającemu wraz z pisemnym zgłoszeniem o gotowości do odbioru robót wykazu dokumentów określonych w załączniku nr 2 do Umowy.
2. W celu realizacji zamówienia, Wykonawca/Podwykonawca jest zobowiązany zatrudnić na podstawie umowy o pracę, w myśl art. 95 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, osobę/y świadczącą pracę w zakresie ogólnobudowlanym, sanitarnym i elektrycznym.
  3. Wyżej wskazane osoby mają być zatrudnione nieprzerwanie przez cały okres trwania umowy.
  4. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 2 czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
    - 1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
    - 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
    - 3) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
  5. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust. 2 czynności w trakcie realizacji zamówienia:
    - 1) oświadczenie Wykonawcy lub Podwykonawcy lub pracowników o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie zamawiającego. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, imion i nazwisk tych osób, rodzaju umowy o pracę oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub Podwykonawcy,



- 2) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez wykonawcę lub podwykonawcę kopię umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy ww. oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony). Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji. Informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę powinny być możliwe do zidentyfikowania,
  - 3) zaświadczenie właściwego oddziału ZUS, potwierdzające opłacanie przez wykonawcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy,
  - 4) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, zanonimizowaną w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych. Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji.
6. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osoby/osób wykonujących wskazane w ust.2 czynności.
  7. Dopuszcza się zmianę osób, o których mowa w ust. 2, wykonującej przedmiot zamówienia. W przypadku wygaśnięcia/rozwiązania stosunku pracy z osobą biorącą udział przy realizacji zamówienia, Wykonawca jest zobowiązany powiadomić Zamawiającego o tym fakcie (pisemnie, bądź drogą elektroniczną) w terminie do 5 dni, licząc od dnia, w którym nastąpiło rozwiązanie stosunku pracy.
  8. Wykonawca w terminie do 21 dni od dnia powiadomienia, o którym mowa w ust. 7, jest zobowiązany zatrudnić inną osobę nieprzerwanie przez cały okres trwania umowy.
  9. Postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają innych obowiązków nałożonych na Wykonawcę przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego i zasady etyki zawodowej.
  10. Wykonawca oświadcza, że wypełnił obowiązek informacyjny względem osób fizycznych skierowanych do realizacji niniejszego zamówienia, o których mowa w ust. 2 i następnych przewidziany w przepisach art. 13 i 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04 maja 2016 r., zwane dalej „RODO”), tj. że poinformował osoby skierowane do realizacji niniejszego zamówienia, o których mowa w ust. 2 i następnych, że ich dane osobowe w zakresie wskazanym w ust. 4 i 5 zostaną udostępnione Zamawiającemu w celu związanym z realizacją niniejszej umowy.

#### **§ 4.**

##### **Umowy o podwykonawstwo**

1. Umowy o podwykonawstwo, o których mowa w niniejszej umowie to umowy zawarte w formie pisemnej o charakterze odpłatnym, których przedmiotem są roboty budowlane, dostawy lub usługi stanowiące część przedmiotu niniejszej umowy, zawarte między Wykonawcą a innym podmiotem zwanym Podwykonawcą, a także między Podwykonawcą, a Dalszym Podwykonawcą lub między Dalszymi Podwykonawcami.
2. Wynagrodzenie Podwykonawcy za zlecony mu do realizacji zakres Przedmiotu Umowy nie może być wyższe niż wynagrodzenie Wykonawcy za ww. zakres.
3. Realizacja części Przedmiotu Umowy poprzez Podwykonawców lub Dalszych Podwykonawców nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za prawidłową realizację Przedmiotu Umowy. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec

Zamawiającego oraz osób trzecich za działania, zaniechanie działania, uchybienia i zaniedbania Podwykonawców i Dalszych Podwykonawców w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników. Zamawiający ma prawo do żądania usunięcia z placu budowy każdego z pracowników Wykonawcy lub Podwykonawców lub Dalszych Podwykonawców, którzy przez swoje zachowania lub jakość wykonywanej pracy naruszają postanowienia niniejszej umowy lub powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

4. Wykonawca jest obowiązany do udzielania Zamawiającemu wszelkich wyjaśnień dotyczących prawidłowości realizacji umów z Podwykonawcami lub Dalszymi Podwykonawcami.
5. Przed przystąpieniem do wykonania zamówienia (tj. w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy) Wykonawca jest zobowiązany do podania nazw/imion i nazwisk oraz danych kontaktowych Podwykonawców i osób do kontaktu z nimi. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego niezwłocznie o wszelkich zmianach danych, o których mowa w zdaniu pierwszym, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację robót budowlanych.
6. Wykonawca oświadcza, że wypełnił obowiązek informacyjny względem podwykonawców i osób fizycznych skierowanych do realizacji niniejszego zamówienia, o których mowa w ust. 5 i następnych przewidziany w przepisach art. 13 i 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z 04 maja 2016 r., zwane dalej „RODO”), tj. że poinformował podwykonawców i osoby skierowane do realizacji niniejszego zamówienia, o których mowa w ust. 5, że ich dane osobowe w zakresie wskazanym w ust. 5 zostaną udostępnione Zamawiającemu w celu związanym z realizacją niniejszej umowy.

## § 5

### Umowy o podwykonawstwo robót budowlanych

1. Postanowienia niniejszego paragrafu dotyczą umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są roboty budowlane.
2. W przypadku zamiaru zawarcia umowy o podwykonawstwo, Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej zgody Zamawiającego w następującym trybie:
  - 1) Wykonawca przedstawi Zamawiającemu projekt umowy o podwykonawstwo,
  - 2) w terminie 14 dni od dnia przedstawienia projektu umowy o podwykonawstwo, Zamawiający udzieli na piśmie zgody na zawarcie umowy albo zgłosi zastrzeżenia do projektu umowy,
  - 3) zgłoszenie przez Zamawiającego w powyższym terminie zastrzeżeń do projektu umowy będzie równoznaczne z odmową udzielenia zgody,
  - 4) w przypadku odmowy określonej w pkt 3, po uwzględnieniu zastrzeżeń zgłoszonych przez Zamawiającego, Wykonawca może ponownie przedstawić projekt umowy o podwykonawstwo, powyższy tryb stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku zamiaru zawarcia umowy o podwykonawstwo przez Podwykonawcę z Dalszym Podwykonawcą lub odpowiednio przez Dalszego Podwykonawcę z innym Dalszym Podwykonawcą, Podwykonawca lub odpowiednio Dalszy Podwykonawca przedstawia do zatwierdzenia projekt umowy Zamawiającemu. W tym przypadku do projektu umowy zostanie dołączone oświadczenie Wykonawcy o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy o treści zgodnej z przedłożonym Zamawiającemu projektem umowy.

W przypadku umów pomiędzy Dalszymi Podwykonawcami zostanie dołączone również oświadczenie Podwykonawcy oraz odpowiednio Dalszego Podwykonawcy.

4. Projekt umowy o podwykonawstwo będzie uważany za zatwierdzony przez Zamawiającego, jeśli w terminie 14 dni od dnia jego przedstawienia Zamawiający nie zgłosi zastrzeżeń.
5. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu kopii każdej umowy z Podwykonawcą niezwłocznie, lecz nie później niż do 7 dni od dnia jej zawarcia. Powyższy obowiązek dotyczy również Podwykonawców i Dalszych Podwykonawców w zakresie zawieranych przez nich umów. Ww. kopie umów winny być poświadczane za zgodność z oryginałem przez przedkładającego.
6. Zamawiający w terminie 14 dni od otrzymania kopii umowy o podwykonawstwo może zgłosić sprzeciw do przedłożonej umowy w przypadku nie spełnienia wymagań określonych w niniejszym paragrafie lub nie uwzględnienia zastrzeżeń Zamawiającego do przedłożonego projektu umowy lub w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego niezgodności z obowiązującymi przepisami. Niezgłoszenie sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo w ww. terminie będzie oznaczało akceptację umowy przez Zamawiającego.
7. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zawarcie umów o podwykonawstwo bez jego zgody.
8. Powyższy tryb udzielenia zgody będzie mieć zastosowanie do wszelkich zmian, uzupełnień oraz aneksów do umów z Podwykonawcami lub Dalszymi Podwykonawcami.
9. Umowa o podwykonawstwo musi zawierać w szczególności postanowienia dotyczące:
  - 1) terminów realizacji,
  - 2) wynagrodzenia – z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie należne Podwykonawcy za zlecony mu zakres robót nie może być wyższe niż wynagrodzenie Wykonawcy za ten zakres,
  - 3) protokołów stanowiących podstawę do wystawienia faktur przez Podwykonawców, z zastrzeżeniem, że podstawą do rozliczenia wynagrodzenia Podwykonawcy będzie protokół końcowego odbioru Przedmiotu umowy.
  - 4) zasad rozliczenia wynagrodzenia należnego Podwykonawcom, z zastrzeżeniem, że zasady rozliczenia przez Wykonawcę wynagrodzenia należnego Podwykonawcy będą analogiczne do zasad rozliczenia przez Zamawiającego wynagrodzenia należnego Wykonawcy, określonych w § 10,
  - 5) terminu zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom, z zastrzeżeniem, że ww. termin nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy faktury lub rachunku wystawionej/wystawionego na podstawie protokołów, o których mowa w pkt 3). W przypadku gdy ww. termin zapłaty jest dłuższy niż 30 dni, Zamawiający wezwie Wykonawcę do zmiany ww. umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej, o której mowa w § 13 ust.1 pkt 7,
  - 6) w przypadku gdy z postanowień umownych będzie wynikało uprawnienie Wykonawcy do dokonywania z wynagrodzenia Podwykonawcy potrąceń np.: z tytułu kaucji gwarancyjnej (zabezpieczenia należytego wykonania umowy), z tytułu partycypacji w kosztach ubezpieczenia budowy, bądź utrzymania placu budowy itd. – projekt umowy z Podwykonawcą musi zawierać postanowienia o wygaśnięciu wszelkich zobowiązań Zamawiającego związanych z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia Podwykonawcy w zakresie potrąconych przez Wykonawcę kwot wynikających z wzajemnych rozliczeń,
  - 7) rozwiązania umowy z Podwykonawcą w przypadku rozwiązania Umowy,
  - 8) kar umownych należnych Wykonawcy od Podwykonawcy z tytułu:



- a) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Dalszym Podwykonawcom,
  - b) nieprzedłożenia do zaakceptowania Wykonawcy bądź Zamawiającemu umowy z Dalszym Podwykonawcom lub projektu jej zmian,
  - c) nieprzedłożenia Wykonawcy bądź Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy z Dalszym Podwykonawcom lub jej zmian,
10. Ww. postanowienia umów z Podwykonawcami odnoszą się w sposób analogiczny do umów zawieranych z Dalszymi Podwykonawcami.

## **§ 6**

### **Umowy o podwykonawstwo dostaw lub usług**

1. Postanowienia niniejszego paragrafu dotyczą umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy i usługi.
2. Wykonawca oraz każdy Podwykonawca i Dalszy Podwykonawca, który zawarł umowę o podwykonawstwo, o której mowa w § 4 i 5 – zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od daty jej zawarcia.
3. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2 dotyczy umów o podwykonawstwo dostaw i usług bezpośrednio związanych z realizacją robót budowlanych tj. poszczególnych elementów Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego, o wartości równej lub większej niż 0,5 % wartości wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 9 ust. 1, z zastrzeżeniem, że powyższy obowiązek dotyczy wszystkich umów o wartości większej niż 50 000,00 zł brutto.
4. Termin zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy i Dalszemu Podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy faktury lub rachunku za wykonanie zleconej Podwykonawcy lub Dalszemu Podwykonawcy dostawy lub usługi. W przypadku gdy ww. termin zapłaty jest dłuższy niż 30 dni, Zamawiający wezwie Wykonawcę do zmiany ww. umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej, o której mowa w § 13 ust.1 pkt 7.

## **§ 7.**

### **Obowiązki Zamawiającego**

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) protokolarne wprowadzanie Wykonawcy na teren robót,
- 2) zapewnianie dostępu do lokali, w tym przekazanie Wykonawcy kompletu kluczy do remontowanych lokali objętych przedmiotową umową, oraz kodów dostępu (kluczy) do klatek schodowych budynków, w których te lokale się znajdują,
- 3) zapewnienie Wykonawcy odpłatnego korzystania z energii elektrycznej poprzez wskazanie źródła zasilania zlokalizowanego na terenie robót w budynkach stanowiących 100% własność m.st. Warszawy,
- 4) wskazanie Wykonawcy kontaktu do przedstawiciela Wspólnoty Mieszkaniowej w celu korzystania z energii elektrycznej w budynkach zarządzanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe,
- 5) przystąpienie do odbioru wykonanych robót w terminie określonym w § 11 ust. 1,
- 6) zapłata wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy.

## § 8.

### Nadzór

1. Wykonawca oświadcza, że nad prawidłowym przebiegiem robót z jego strony, nadzór pełnić będą tel.: .....
2. Koordynatorem prac ze strony Wykonawcy będzie: ..... tel. .... email.....
3. Nadzór inwestorski oraz odbiór w imieniu Zamawiającego realizować będą Inspektorzy Nadzoru wskazani przez Koordynatora Zamawiającego.
4. Koordynatorem prac ze strony Zamawiającego będą Zastępcy Kierowników ds. Technicznych Terenowych Zespołów Obsługi Mieszkańców.
5. Pracownicy, o których mowa w ust. 3 i 4 upoważnieni są do wydawania wiążących Wykonawcę poleceń co do rodzaju, ilości i jakości prac objętych Umową.
5. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 - 4 nie stanowi zmiany treści Umowy i odbywa się jedynie za pisemnym powiadomieniem drugiej Strony.

## § 9.

### Wynagrodzenie

1. Maksymalne wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Przedmiotu Umowy określonego w § 1 nie przekroczy kwoty: ..... **zł brutto** (słownie: ).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest stałą ceną ryczałtową wynikającą z sumy ryczałtowych wartości poszczególnych lokali z zastrzeżeniem, że ryczałtowy koszt remontu poszczególnego lokalu nie może przekroczyć maksymalnej ceny 1m<sup>2</sup> brutto zgodnie z poniższymi stawkami:
  - 1) 2 600,00 zł/m<sup>2</sup> – dla lokali mieszkalnych o pow. użytkowej do 25,00 m<sup>2</sup> i znajdujących się w budynkach będących pod ochroną konserwatorską,
  - 2) 2 300,00 zł/m<sup>2</sup> - dla lokali mieszkalnych o pow. użytkowej powyżej 25,00 m<sup>2</sup> i znajdujących się w budynkach będących pod ochroną konserwatorską,
  - 3) 2 100,00 zł/m<sup>2</sup> – dla lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 25,00 m<sup>2</sup>,
  - 4) 1 800,00 zł/m<sup>2</sup> – dla pozostałych lokali mieszkalnych,obowiązującą przez cały okres obowiązywania umowy, niepodlegającą zmianom i stanowi maksymalne wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy.
3. Dla lokali, których maksymalny koszt remontu został określony Uchwałą Zarządu Dzielnicy Wola, wynagrodzenie jest stałą ceną ryczałtową wynikającą z sumy ryczałtowych wartości poszczególnych lokali z zastrzeżeniem, że ryczałtowy koszt remontu poszczególnych lokali nie może przekroczyć maksymalnej ceny 1 m<sup>2</sup> brutto określonej w Uchwale Zarządu Dzielnicy Wola dla poszczególnych lokali obowiązującej przez cały okres trwania umowy, niepodlegającej zmianom jako maksymalne wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy.
4. Przedmiar robót wskazany przez Zamawiającego w § 1 ust. 3 określa zakres prac stanowiących podstawę do wyliczenia wartości ryczałtowego wynagrodzenia dla poszczególnych lokali zgodnie z ust. 2 i 3 powyżej oraz z zastrzeżeniem ust. 1 powyżej.
5. Wykonawca potwierdza, że wynagrodzenie wskazane w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy niezbędne do wykonania przedmiotu umowy.
6. Wykonawca oświadcza, że podana cena ofertowa/wynagrodzenie umowne obejmuje obowiązującą w 2026 r. wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę lub minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i w przypadku ich zmiany nie będzie występował o zmianę wynagrodzenia umownego



7. Ostateczne wynagrodzenie będzie wynikiem faktycznie wykonanych robót w lokalach zgodnie z opisem przedmiotu umowy określonym w § 1 ust. 3, potwierdzonych przez Inspektorów Nadzoru w protokołach odbioru z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie to nie może przekroczyć kwoty maksymalnej określonej w ust. 1.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmian zakresu robót w poszczególnych lokalach oraz pomiędzy lokalami, wskazanych w ofercie, z zastrzeżeniem, że nie zmieni to wysokości wynagrodzenia maksymalnego określonego w ust. 1 i zostanie zaakceptowane przez Wykonawcę.

## **§ 10.**

### **Rozliczenie i fakturowanie**

1. Rozliczenie wynagrodzenia, o którym mowa w § 9 ust. 1 nastąpi w jeden z poniższych (wskazanych przez Zamawiającego) sposobów:
  - 1) etapowo na podstawie prawidłowo wystawionej faktury, po zakończeniu i odbiorze robót w poszczególnych lokalach albo
  - 2) wieloetapowo według poniższych zasad:
    - a) I etap – po wykonaniu minimum 60% zakresu robót: - podstawą do wystawienia faktury będzie protokół częściowego odbioru robót w poszczególnych lokalach. O wysokości procentowego wykonania robót decydują Inspektorzy nadzoru wskazani do odbioru prac w poszczególnych lokalach,
    - b) II etap – po wykonaniu 100% robót – podstawą do wystawienia faktury będzie protokół końcowego odbioru robót w poszczególnych lokalach.
2. Podstawą do wystawienia faktury będzie częściowy/końcowy protokół odbioru robót podpisany przez Inspektorów nadzoru.
3. W przypadku zawarcia przez Wykonawcę umów o podwykonawstwo, o których mowa w § 4 ust. 1, zapłata należności za wykonane roboty będzie realizowana w następujący sposób, przy czym poniższe postanowienia dotyczą Podwykonawców i Dalszych Podwykonawców, którzy zawarli zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub którzy zawarli przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi:
  - 1) Wykonawca, dokona stosownego podziału należności pomiędzy Wykonawcę, Podwykonawcę i Dalszego Podwykonawcę w protokole odbioru końcowego. Ww. protokół po podpisaniu przez Inspektora Nadzoru Zamawiającego oraz Kierownika Budowy Wykonawcy i Podwykonawcę będą stanowiły podstawę do wystawienia faktury,
  - 2) warunkiem zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy jest przedstawienie dowodów zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcom i Dalszym Podwykonawcom wynikającego z protokołu odbioru.
4. W przypadku nie przedstawienia przez Wykonawcę dowodów zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcom i Dalszym Podwykonawcom Zamawiający zastrzega sobie prawo do zatrzymania kwoty należnej Podwykonawcom i Dalszym Podwykonawcom z faktury Wykonawcy w celu dokonania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcom lub Dalszym Podwykonawcom.
5. Zamawiający w terminie 10 dni od dnia zatrzymania kwot należnych Podwykonawcom lub Dalszym Podwykonawcom poinformuje Wykonawcę o zamiarze dokonania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcom lub Dalszym Podwykonawcom. Wykonawca w terminie 7 dni od dnia otrzymania ww. informacji może zgłosić Zamawiającemu uwagi dotyczące zasadności bezpośredniej zapłaty Podwykonawcom lub Dalszym Podwykonawcom.

6. W przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę uwag, o których mowa w ust. 5 w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji od Zamawiającego, Zamawiający może:
- 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub Dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
  - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia Podwykonawcy lub Dalszemu Podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
  - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub Dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Podwykonawca lub Dalszy Podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
7. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych Podwykonawcy lub Dalszemu Podwykonawcy. Zapłaty ewentualnych odsetek Podwykonawca lub Dalszy Podwykonawca może dochodzić wyłącznie od Wykonawcy, Podwykonawcy lub Dalszego Podwykonawcy.
8. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy lub Dalszemu Podwykonawcy, Zamawiający potrąci zapłaconą kwotę z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
9. Zapłata wynagrodzenia bezpośrednio na rachunki bankowe Podwykonawców lub Dalszych Podwykonawców skutkuje wygaśnięciem wszelkich zobowiązań Zamawiającego wobec Wykonawcy z tytułu zapłaty wynagrodzenia do wysokości kwoty zapłaconej bezpośrednio na rachunki Podwykonawców lub Dalszych Podwykonawców.
10. Wykonawca oświadcza, że jest/nie jest podatnikiem podatku VAT dla czynności objętych umową
11. Wykonawca oświadcza, że (wybrać właściwe):
- 1) wystawia faktury w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF) lub,
  - 2) będzie wystawiał faktury w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF) od dnia ..... lub,
  - 3) nie będzie wystawiał faktur w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).
12. W przypadku o którym mowa w ust. 11 pkt 3 rozliczenie wynagrodzenia nastąpi fakturą, w której:
- 1) Nabywcą będzie Miasto Stołeczne Warszawa, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481, a
  - 2) Odbiorcą/Płatnikiem Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawa, ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa.
- Za datę sprzedaży uznaje się datę sporządzenia protokołu odbioru robót. Fakturę wraz z protokołem częściowego/końcowego odbioru należy złożyć bezpośrednio w kancelarii znajdującej się w siedzibie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy przy ul. J. Bema 70 w Warszawie. Należność Wykonawcy z tytułu realizacji Umowy płatna będzie przelewem w terminie **21 dni** liczonych od dnia dostarczenia do siedziby Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktur, na bankowy rachunek rozliczeniowy Wykonawcy do którego będzie utworzony rachunek VAT, z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (split payment).
13. W przypadku o którym mowa w ust. 11 pkt 1 lub 2 fakturę należy wystawić na rzecz:
- nabywca (podmiot2): Miasto Stołeczne Warszawa
- Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
- NIP 5252248481

odbiorca (podmiot inny/podmiot3): Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawa, ul. J. Bema 70, 01-225 Warszawa.

NIP .....

Za datę sprzedaży uznaje się datę sporządzenia protokołu odbioru robót.

14. W przypadku o którym mowa w ust. 13 faktury będą wystawiane i odbierane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru w KSeF, z zastrzeżeniem ust. 15. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury w terminie 21 dni liczonym od pierwszego dnia roboczego po dniu jej doręczenia.
15. W przypadku awarii KSeF, faktury będą tymczasowo przesyłane w formie elektronicznej w formacie pliku PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: .....
16. Za dzień doręczenia faktury wystawionej w czasie trwania awarii KSeF uznaje się dzień potwierdzenia otrzymania wiadomości zawierającej fakturę w formacie pliku PDF na adres e-mail: ..... albo dzień przydzielenia jej numeru w KSeF, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpiło wcześniej. Doręczenie w KSeF faktury wystawionej w czasie trwania awarii nie skutkuje rozpoczęciem biegu terminu płatności.
17. W przypadku niedostępności KSeF po stronie wykonawcy za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru w KSeF. Przez tryb niedostępności KSeF należy rozumieć niedostępność, o której stanowi przepis art. 106ne ust. 4 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a także tryb offline24, o którym stanowią przepisy art. 106nda ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
18. W przypadku faktury wystawionej w czasie trwania awarii KSeF zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury w terminie 21 dni liczonym od pierwszego dnia roboczego po dniu potwierdzenia otrzymania wiadomości zawierającej fakturę w formacie pliku PDF na adres e-mail: ..... na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w fakturze.
19. Wykonawca zobowiązany jest przesłać skan faktury na adres e-mail: ....., w terminie 3 dni od daty wystawienia faktury w KSeF.
20. Zamawiający zastrzega, że płatność nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury. Za prawidłowo wystawioną uznaje się fakturę:
  - 1) wystawioną w KSeF (z wyjątkiem przypadków, kiedy faktura wystawiana jest w czasie awarii KSeF), gdzie w zakresie prawidłowego określenia nabywcy w polu „Podmiot2” w pozycji „JST” wpisano „1”, oraz w polu „Podmiot inny/Podmiot3” wpisano IDWew Zamawiającego oraz w polu „Rola” wpisano „8” – JST odbiorca,
  - 2) zawierającą w swojej treści nr umowy, której dotyczy,
  - 3) wystawioną zgodnie z przepisami prawa oraz prawidłową pod względem formalnym i rachunkowym.

W przypadku wystawienia faktury w sposób niezgodny z powyższym, Zamawiający zastrzega sobie prawo wstrzymania zapłaty do czasu otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Po otrzymaniu prawidłowo wystawionej faktury termin płatności będzie liczony zgodnie z ust. 18.

21. Załączniki, które nie mogą zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowić załącznika do faktury wystawionej w KSeF, należy przesłać w formie elektronicznej w formacie pliku PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: ....., w terminie do 3 dni roboczych od otrzymania faktury.
22. Wykonawca może również wystawić fakturę w formie elektronicznej i przedłożyć ją Zamawiającemu przez Platformę Elektronicznego Fakturowania (PEF) znajdującą się na



stronie <https://efaktura.gov.pl/>, poprzez Konto Podmiotu (Wykonawcy). Taka faktura elektroniczna uważana jest za fakturę ustrukturyzowaną po przydzieleniu jej numeru identyfikującego w KSeF. Z momentem przydzielenia fakturze elektronicznej numeru identyfikującego w KSeF faktura uważana jest za odebraną, wcześniejsze pobranie faktury elektronicznej z PEF nie skutkuje rozpoczęciem biegu terminu płatności należności w tytułu świadczenia nią dokumentowanego." Pozostałe postanowienia umowne dot. faktur ustrukturyzowanych, w tym dotyczące prawidłowo wystawionej faktury, awarii i niedostępności KSeF, rozpoczęcia biegu terminu płatności stosuje się do faktur elektronicznych, o których mowa w ustawie o elektronicznym fakturowaniu, którym przydziela się numer KSeF.

23. W przypadku wskazania przez Wykonawcę niewłaściwego rachunku bankowego na fakturze skutkującego zwrotem dokonanej płatności na rachunek Zamawiającego, Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie skutki z tego wynikające, w tym skutki odsetkowe z tytułu nieterminowej płatności faktur. Postanowienie to stosuje się odpowiednio w przypadku innych błędów na fakturze uniemożliwiających lub utrudniających dokonanie terminowej zapłaty.
  24. Za termin zapłaty faktury uznaje się dzień, w którym Zamawiający polecił skutecznie swojemu bankowi przenieść określoną w fakturze kwotę na wskazany w niej rachunek bankowy.
  25. Wykonawcy nie przysługują odsetki od kwot zatrzymanych przez Zamawiającego w celu dokonania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcom lub Dalszym Podwykonawcom.
- Zamawiający posiada status dużego przedsiębiorcy.

## § 11.

### Odbiór

1. Zamawiający przystąpi do komisyjnego odbioru robót objętych umową w zakresie poszczególnych lokali, nie później niż w terminie do **7 dni roboczych**, od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru robót, sporządzając protokół z czynności odbioru robót według **załącznika nr 3** oraz protokół odbioru częściowego/końcowego robót budowlanych według wzoru **załącznika nr 4**.
2. Datę odbioru wyznaczy Koordynator Zamawiającego, po uprzednim powiadomieniu pozostałych uczestników komisyjnego odbioru prac.
3. Przed przystąpieniem do częściowego/końcowego odbioru robót Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia dokumentacji fotograficznej robót zanikających i ulegających zakryciu obrazującej postęp realizacji robót w sposób umożliwiający jednoznaczną identyfikację i dokładną lokalizację przestrzenną wszystkich czynności i użytych materiałów.
4. Podstawą dokonania częściowego odbioru umowy będzie protokół częściowego odbioru remontu poszczególnego lokalu realizowanego w ramach umowy.
5. Podstawą dokonania końcowego rozliczenia umowy będzie protokół końcowego odbioru ostatniego lokalu realizowanego w ramach umowy, podpisany przez Inspektorów nadzoru.
6. W przypadku określonym w § 13 ust. 5 podstawą rozliczenia robót będzie podpisany przez strony protokół określający zakres robót wykonanych przez Wykonawcę (ze wskazaniem zakresu wad oraz okresu opóźnienia w ich usunięciu) oraz zrealizowanych w ramach wykonania zastępczego. W przypadku odmowy podpisania ww. protokołu przez Wykonawcę protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez Zamawiającego.

## § 12.

### Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za wady zmniejszające wartość lub użyteczność wykonanego Przedmiotu Umowy ze względu na jego cel określony w Umowie.
2. Wykonawca udziela gwarancji na okres ..... **miesięcy**, liczonego od dnia podpisania protokołu częściowego odbioru remontu poszczególnego lokalu i rękojmi na okres 60 miesięcy, liczonego od daty podpisania protokołu końcowego odbioru robót. W przypadku o którym mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 ww. okres gwarancji rozpocznie bieg od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru robót.
3. O wykryciu wady przedstawiciel Zamawiającego jest obowiązany zawiadomić na piśmie Wykonawcę w terminie 30 dni od daty jej ujawnienia.
4. Istnienie wady powinno być potwierdzone pisemnie z wyznaczeniem przez przedstawiciela Zamawiającego terminu na usunięcie wady.
5. Usunięcie wady będzie każdorazowo stwierdzone protokołem podpisanym przez przedstawiciela Zamawiającego.
6. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
7. Okres gwarancji i rękojmi ulega odpowiedniemu przedłużeniu o czas trwania napraw gwarancyjnych.
8. Wykonawca zobowiązuje się do zaspokojenia wszelkich roszczeń Zamawiającego zgłoszonych w ramach rękojmi lub gwarancji na zasadach określonych niniejszą umową oraz przepisami Kodeksu Cywilnego.
9. Skorzystanie z uprawnień z gwarancji albo z rękojmi nie powoduje powstania roszczenia o podwyższenie wynagrodzenia z § 9 ust. 1 ani żadnych innych roszczeń Wykonawcy, które mogłyby powstać w wyniku realizacji Umowy w tej części.

## § 13.

### Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu lub należytych przedmiotów umowy w terminie określonym w § 2 ust. 1 pkt 2 w wysokości 0,2 % wartości wynagrodzenia za remont lokalu, którego dotyczy zwłoka (obliczonego zgodnie z § 9) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki. W przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotów umowy zwłoka liczona będzie do dnia zgłoszenia (włącznie) gotowości do końcowego odbioru robót, o ile będzie to potwierdzone bezusterkowym, końcowym protokołem odbioru robót,
  - 2) za zwłokę w usunięciu lub należytych usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji rękojmi, w wysokości 0,2% wartości wynagrodzenia za remont lokalu, którego dotyczy zwłoka (obliczonego zgodnie z § 9) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
  - 3) 30 % wartości maksymalnego wynagrodzenia brutto wskazanego w § 9 ust. 1 w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
  - 4) z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub Dalszym Podwykonawcom w wysokości 0,1 % wartości nieterminowo zapłaconej kwoty lub niezapłaconej kwoty należnej Podwykonawcy lub Dalszemu Podwykonawcy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,

- 5) z tytułu nieprzedłożenia Zamawiającemu do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmian, w wysokości 1000,00 zł brutto za każdy przypadek,
  - 6) z tytułu nieprzedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w wysokości 1000,00 zł brutto za każdy przypadek,
  - 7) z tytułu braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty oraz braku wprowadzenia zastrzeżeń Zamawiającego do projektu umowy o podwykonawstwo w zakresie robót budowlanych w wysokości 1000,00 zł brutto za każdy przypadek zawarcia umowy o podwykonawstwo w zakresie robót budowlanych o treści nie uwzględniającej zastrzeżeń Zamawiającego lub braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty,
  - 8) z tytułu naruszenia istotnych zobowiązań umownych (w tym określonych w **§ 4 ust. 5 i § 14 ust. 2**) - w wysokości 5 % wartości maksymalnego wynagrodzenia brutto wskazanego w § 9 ust. 1.
2. W przypadku niezatrudnienia przez Wykonawcę przy realizacji zamówienia osoby, o której mowa w § 3 ust. 2 lub ust. 8, przez okres realizacji umowy, Zamawiający ma prawo żądać kary umownej w wysokości kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudniania osoby/osób na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy) oraz liczby miesięcy w okresie realizacji Umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu – za każdą osobę poniżej liczby wymaganych przez Zamawiającego pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę.
  3. Łączna wysokość naliczonych Wykonawcy kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia brutto za wykonanie Przedmiotu Umowy, określonego w § 9 ust. 1. Kary umowne mogą podlegać sumowaniu, co oznacza, że naliczenie kary umownej z jednego tytułu nie wyłącza prawa Zamawiającego do naliczenia kary umownej z innego tytułu, jeżeli istnieją ku temu podstawy faktyczne. W przypadku niezapłacenia przez Wykonawcę kar umownych, w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania do dobrowolnej zapłaty, Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącania kar umownych z bieżących należności Wykonawcy. Zapłata części należnego wynagrodzenia (bieżących należności Wykonawcy) oznacza, że Zamawiający skutecznie potrącił karę umowną z pozostałym wynagrodzeniem (bieżącymi należnościami Wykonawcy) bez potrzeby składania dodatkowego materialnego oświadczenia. Zapłata lub potrącenie kary umownej za nie dotrzymanie terminu realizacji Umowy nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku wykonywania pozostałych zobowiązań umownych.
  4. W razie, gdy kary umowne nie pokryją poniesionej szkody Zamawiający zachowuje możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny.
  5. W przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót lub w okresie gwarancji i rękojmi przekraczający pisemnie wyznaczony przez przedstawicieli Zamawiającego, Zamawiający może usunąć te wady we własnym zakresie lub przy pomocy osoby trzeciej, na ryzyko i koszt Wykonawcy (bez utraty prawa do rękojmi i gwarancji). W przypadku nie dokonania przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie zwrotu kosztów usunięcia wad, zostaną one pokryte (wraz z należną karą umowną) z wynagrodzenia należnego Wykonawcy lub z zabezpieczenia ustalonego na okres rękojmi. Jeżeli koszt usunięcia wad przekroczy kwotę wynagrodzenia umownego lub zabezpieczenia, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia powstałej różnicy, na zasadach ogólnych, to jest w myśl przepisów Kodeksu cywilnego.
  6. W przypadku odstąpienia od Umowy przepisy niniejszego paragrafu oraz paragrafu 15 pozostają wiążące dla Stron.



## § 14

### Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

1. Przed podpisaniem Umowy Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zwane dalej Zabezpieczeniem stanowiące 5% Wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust. 1, w wysokości ..... zł (słownie: .....). Jeżeli okres na jaki ma zostać wniesione zabezpieczenie przekracza 5 lat, zabezpieczenie wniesione w innej formie niż pieniądź, wnosi się na okres nie krótszy niż 5 lat, a Wykonawca zobowiązuje się do przedłużenia zabezpieczenia lub wniesienia nowego zabezpieczenia na kolejne okresy.
2. W przypadku nieprzedłużenia lub niewniesienia nowego zabezpieczenia najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu ważności dotychczasowego zabezpieczenia wniesionego w innej formie niż w pieniądzu, Zamawiający zmienia formę na zabezpieczenie w pieniądzu, poprzez wypłatę kwoty z dotychczasowego zabezpieczenia. Kwota zabezpieczenia, wniesiona w pieniądzu będzie podlegała zwrotowi - z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym były one przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku, prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy, po należytych wykonaniu zobowiązań umownych, wynikających z Umowy:
  - 1) odpowiednio 70% kwoty zabezpieczenia w ciągu 30 dni od dnia przekazania Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę i przyjęcia tego przedmiotu przez Zamawiającego jako należycie wykonanego tj. odebranego w formie protokołu końcowego odbioru robót,
  - 2) odpowiednio 30% kwoty zabezpieczenia, nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji Przedmiotu Umowy, tj. odebranego w formie protokołu odbioru po okresie rękojmi lub gwarancji.
3. W ramach Zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się, że 100% wniesionej kwoty Zabezpieczenia będzie stanowiło zabezpieczenie w okresie realizacji Przedmiotu Umowy, zaś 30% przeznaczone będzie na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń w okresie rękojmi lub gwarancji.

## § 15

### Odstąpienie od Umowy

1. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, z zastrzeżeniem ust. 2, w przypadku, gdy:
  - 1) Wykonawca nie podjął wykonywania robót i obowiązków wynikających z Umowy od daty wyznaczonej na rozpoczęcie robót,
  - 2) Wykonawca realizuje roboty niezgodnie z warunkami technicznymi wykonania robót i nie dokona ich naprawy od daty pisemnego powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego w szczególności dokonuje zakrycia wykonanych prac bez akceptacji inspektora nadzoru,
  - 3) Wykonawca realizuje roboty bez akceptacji przedstawiciela Zamawiającego i nie przystępuje do właściwego wykonania robót od daty pisemnego, skutecznego powiadomienia o tym fakcie Wykonawcy przez Zamawiającego,
  - 4) Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z Umową lub realizuje roboty niezgodnie z uzgodnieniami i zaleceniami Zamawiającego od pisemnego powiadomienia o tym fakcie Wykonawcy przez Zamawiającego,
  - 5) Wykonawca nie wykonuje obowiązków wymienionych w § 3 ust. 1 od pisemnego powiadomienia o tym fakcie Wykonawcy przez Zamawiającego,
  - 6) zwłoka w realizacji robót przekracza 14 dni i zostanie udokumentowane przez Zamawiającego.

2. Odstąpienie od Umowy będzie poprzedzone pisemnym wyznaczeniem co najmniej 7 - dniowego terminu na podjęcie działań zgodnych z warunkami określonymi w Umowie i może nastąpić po upływie tego terminu, z tym, że odstąpienie od Umowy na podstawie ust. 1 pkt 6 może być dokonane bez wezwania, o którym mowa w niniejszym ustępie.
3. W przypadku rozwiązania Umowy:
  - 1) Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kar umownych w przypadkach Umową przewidzianych,
  - 2) Wykonawca sporządzi przy udziale Zamawiającego (w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego w formie pisemnej) protokół inwentaryzacji robót wraz z ich obmiarem w toku na dzień odstąpienia od umowy oraz zabezpieczy na swój koszt przerwane roboty w zakresie uzgodnionym przez Strony, a następnie protokolarnie przekaze Zamawiającemu teren robót. Zamawiający zobowiązany jest do zatwierdzenia protokołu inwentaryzacji oraz obmiaru prac, wraz protokolarnym końcowym odbiorem robót. Jeżeli Wykonawca nie sporządzi Protokołu inwentaryzacji robót w terminie, Zamawiający będzie uprawniony do sporządzenia takiego protokołu jednostronnie.
4. Zamawiający ustali należne Wykonawcy wynagrodzenie za prace faktycznie wykonane i odebrane na podstawie protokołu końcowego.
5. Odstąpienie od Umowy nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 16.**

### **Zmiany Umowy**

1. Zamawiający przewiduje możliwości dokonania zmian istotnych postanowień Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w następującym zakresie:
  - 1) terminu przewidzianego na zakończenie przedmiotowych robót z powodu:
    - a) zaistnienia zdarzeń niezależnych od Stron w tym między innymi: warunki atmosferyczne lub techniczne lokalu i technologii robót lub budynku uniemożliwiające prowadzenie robót (udokumentowane przez Wykonawcę), konieczność uzyskania odrębnych zgód i zezwoleń wymaganych prawem a wydłużony czas ich uzyskania nie wynika z zaniedbań wykonawcy,
    - b) konieczności realizacji zamówienia dodatkowego lub robót dodatkowych,
    - c) konieczności realizacji robót zamiennych,
  - 2) wynagrodzenia:
    - a) w przypadku realizacji robót dodatkowych, podstawą określenia wynagrodzenia za prace dodatkowe będzie notatka uzgodniona przez strony oraz wycena (kosztorys) sporządzona przez Wykonawcę zgodna z wyceną zamówienia podstawowego, której wartość nie może przekroczyć maksymalnej ceny 1 m<sup>2</sup> brutto określonej w § 9 ust. 2, zweryfikowana i zatwierdzona przez przedstawicieli Zamawiającego. Cena dla prac dodatkowych zostanie obliczona na poziomie nieprzekraczającym średnich cen publikowanych z zeszytach Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa „Promocja” sp. z o. o. „Sekocendud” dla okresu wykonywania prac. Wbudowane materiały dla których ceny nie są notowane w wydawnictwie, rozliczane będą według faktur zakupu, zatwierdzonych przez przedstawicieli Zamawiającego. Dopuszcza się zmianę maksymalnej ceny 1 m<sup>2</sup> brutto określonej w § 9 ust. 2 za zgodą Zarządu Dzielnicy Wola m.st Warszawy.
    - b) w przypadku zaniechania prac, podstawą określenia wynagrodzenia za zaniechany zakres będzie notatka określająca zakres prac zaniechanych uzgodniony przez Strony oraz wycena (kosztorys) sporządzona przez Wykonawcę, zweryfikowana i zatwierdzona

przez przedstawicieli Zamawiającego. Zakres prac zaniechanych nie może przekroczyć 15% wartości zamówienia podstawowego. Cena dla prac zaniechanych zostanie obliczona na poziomie nieprzekraczającym średnich cen publikowanych z zeszytach Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa „Promocja” sp. z o. o. „Sekocendud” dla okresu wykonywania prac. Wbudowane materiały, dla których ceny nie są notowane w wydawnictwie, rozliczane będą według faktur zakupu, zatwierdzonych przez przedstawicieli Zamawiającego.

- c) w przypadku wystąpienia prac zamiennych, podstawą określenia wynagrodzenia za prace zamienne będzie notatka uzgodniona przez strony oraz wycena sporządzona przez Wykonawcę, określająca prace zamienne (planowane w ofercie i docelowe - nowe) zgodna z wyceną zamówienia podstawowego, której wartość nie może przekroczyć maksymalnej ceny 1 m<sup>2</sup> brutto określonej w § 9 ust. 2, zweryfikowana i zatwierdzona przez przedstawicieli Zamawiającego. Cena dla prac wykonywanych według nowej technologii zostanie obliczona na poziomie nieprzekraczającym średnich cen publikowanych z zeszytach Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa „Promocja” sp. z o. o. „Sekocendud” dla okresu wykonywania prac. Wbudowane materiały, dla których ceny nie są notowane w wydawnictwie, rozliczane będą według faktur zakupu, zatwierdzonych przez przedstawicieli Zamawiającego.
2. Istnieje możliwość zmiany Podwykonawcy, w przypadku rozwiązania umowy łączącej go z Wykonawcą, jego likwidacji lub nienależytej staranności przy realizacji robót stwierdzonej przez Zamawiającego, pod warunkiem wykazania przez nowego podwykonawcę spełnienia warunków w zakresie nie mniejszym niż dotychczasowy Podwykonawca, wskazany na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.
3. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o dokonanie zmian istotnych postanowień umowy na co najmniej 14 dni kalendarzowych przed zakończeniem terminu obowiązywania umowy.

## § 17.

### Ochrona danych osobowych

1. Wykonanie Umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych osobowych w rozumieniu RODO w zakresie wymagającym zawarcia przez Strony umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych lub uzyskania zgód osób fizycznych, których dane będą przekazywane sobie nawzajem przez Strony w celu prawidłowego wykonania Umowy.
2. Administratorem danych osobowych osób, których dane zostaną przekazane **Zamawiającemu** w związku z zawarciem i wykonaniem Umowy, jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. Szczegółowe informacje w zakresie przetwarzania tych danych znajdują się na stronie <http://www.zgnwola.waw.pl/ochrona-danych-osobowych>.
3. Administratorem danych osobowych osób, których dane zostaną przekazane **Wykonawcy** w związku z zawarciem i wykonaniem Umowy, jest .... Szczegółowe informacje w zakresie przetwarzania tych danych znajdują się na stronie... .”

## § 18.

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia w treści Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy podpisanego przez obie Strony.
2. Nie stanowi zmiany Umowy:
- 1) zmiana adresów Wykonawcy i Zamawiającego,
  - 2) zmiana adresów do korespondencji (adresów elektronicznych);

*Ekem*

*M*



- 3) utrata mocy lub zmiana aktów prawnych przywołanych w treści Umowy. W każdym takim przypadku Wykonawca ma obowiązek stosowania się do obowiązujących w danym czasie aktów prawa.
3. Zmiany wskazane w ust. 2 pkt 1 i 2 dokonywane są w drodze jednostronnego pisemnego oświadczenia danej Strony i wywołują skutek od dnia doręczenia go drugiej Stronie.
4. Wszelkie zawiadomienia i korespondencja związane z Umową, w tym oświadczenia woli dotyczące praw i obowiązków Stron, naliczania kar umownych, rozwiązania Umowy/odstąpienia od Umowy, powinny być kierowane pod następujące adresy (adresy elektroniczne<sup>2</sup>):
- 1) Zamawiającego - Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. - Warszawy ul. Bema 70, 01-225 Warszawa, adres email: [kancelaria@zgnwola.waw.pl](mailto:kancelaria@zgnwola.waw.pl), eDoręczenia: AE:PL-44220-66242-SCEIU-15;
  - 2) Wykonawcy -
5. Strony zobowiązują się do niezwłocznego wzajemnego pisemnego powiadamiania o każdej zmianie ich siedziby lub adresu (adresu elektronicznego) dla doręczeń korespondencji. W przypadku naruszenia powyższego obowiązku pismo skierowane listem poleconym na ostatni podany adres będzie uznane za doręczone skutecznie z dniem jego zwrotu przez pocztę po dwukrotnym awizowaniu. Zdanie poprzedzające stosuje się odpowiednio do doręczeń elektronicznych.
6. Ewentualne spory wynikłe w trakcie realizacji Umowy będą rozstrzygane w pierwszej kolejności polubownie, na zasadzie porozumienia Stron. W przypadku braku takiego porozumienia, sporne kwestie rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla Dzielnicy Wola.
7. Zamawiający zastrzega a Wykonawca przyjmuje, że prawa lub obowiązki wynikające z Umowy, w tym wszelkie wierzytelności przysługujące Wykonawcy z tytułu jej realizacji, nie mogą być przedmiotem cesji, przekazu, potrącenia, poręczenia, sprzedaży oraz jakichkolwiek rozporządzeń czy innej czynności prawnej, której następstwem byłoby w szczególności:
- 1) zmiana osoby wierzyciela albo w wyniku której powstałby spór, kto jest wierzycielem w rozumieniu art. 467 pkt 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny,
  - 2) nabycie owych praw i obowiązków przez osobę trzecią,
  - 3) jakakolwiek zmiana sytuacji prawnej lub faktycznej Zamawiającego:
    - a) wpływająca na jego prawa i obowiązki względem Wykonawcy,
    - b) niosąca ryzyko powstania jakiejkolwiek odpowiedzialności Zamawiającego wobec osób trzecich, w tym organów egzekucyjnych,
    - c) powodująca uszczuplenie majątku podmiotów, na wniosek których prowadzona jest egzekucja z majątku Wykonawcy, w której Zamawiający posiada status poddłużnika - chyba że Zamawiający wyraził na to zgodę w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie później niż w terminie 3 dni roboczych od złożenia pisemnego wniosku w tym przedmiocie. Brak odpowiedzi poczytuje się jako niewyrażenie zgody.
8. Zastrzeżenie wskazane w ust. 7 dotyczy również ustanawiania ograniczonych praw na wierzytelnościach przysługujących Wykonawcy.
9. Zgoda, o której mowa w ust. 7 może zostać wyrażona:
- 1) wyłącznie, gdy Wykonawca przedstawi dowód świadczący o zaspokojeniu wszelkich roszczeń przysługujących Podwykonawcom z tytułu zapłaty wynagrodzenia ze środków pieniężnych zakresowo odpowiadających wierzytelności będącej przedmiotem tej zgody,

<sup>2</sup> Korespondencja wysyłana na adres elektroniczny ma ten sam skutek, co korespondencja wysyłana w formie tradycyjnej, w sposób zwyczajowo przyjęty.

- 2) w przypadku Wykonawcy realizującego Przedmiot Umowy w ramach konsorcjum lub będącego zbiorem osób prowadzących działalność gospodarczą na zasadzie spółki cywilnej (wspólnicy spółki cywilnej) – dopiero po złożeniu pisemnego wniosku przez wszystkich konsorcjantów lub wszystkich wspólników spółki cywilnej, którzy uczestniczą w realizacji Umowy na dzień złożenia tego wniosku.
10. Umowa podlega prawu polskiemu.
11. Zamawiający realizując obowiązek z ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz. U. poz. 928) informuje, że wszelkie informacje dotyczące zgłaszania nadużyć i dokonywania zgłoszeń zostały opublikowane na stronach internetowych <https://wola.um.warszawa.pl/waw/zgn-wola/-/skargi-wnioski>. Zgłoszeń można dokonywać za pomocą następujących środków komunikacji:
- 1) przez aplikację Esignaller <https://app.esignaller.pl/>
  - 2) na adres email: [antykorupcja@zgnwola.waw.pl](mailto:antykorupcja@zgnwola.waw.pl).
12. Zamawiający informuje, że dane osobowe przekazane w związku ze zgłoszeniem nie podlegają ujawnieniu nieupoważnionym osobom, chyba że ujawnienie takie następuje za wyraźną zgodą sygnalisty, bądź ich ujawnienie jest koniecznym i proporcjonalnym obowiązkiem wynikającym z przepisów prawa w myśl art. 8 ust 2 ustawy o ochronie sygnalistów. Dane osobowe oraz pozostałe informacje w rejestrze zgłoszeń wewnętrznych są przechowywane przez okres 3 lat lub po zakończeniu roku kalendarzowego, w którym zakończono działania następne, lub po zakończeniu postępowań zainicjowanych tymi działaniami.
13. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy, a w szczególności przepisy ustawy: z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych, z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych oraz SWZ, chyba że Strony umówiły się inaczej.
14. Językiem korespondencji, dokumentacji oraz wszelkich kontaktów w sprawach realizacji Umowy jest język polski. Strona powołująca się na dokument sporządzony w języku obcym winna przedłożyć ten dokument z tłumaczeniem na język polski dokonany przez tłumacza przysięgłego.
15. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się nieważne lub bezskuteczne, pozostanie to bez wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień Umowy, chyba że bez tych postanowień strony Umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie Umowy w sposób określony w ust. 1 bądź ust. 2 albo zmiana lub uzupełnienie Umowy nie są dopuszczalne przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
16. W przypadku niemożności lub bezskuteczności jakiegokolwiek postanowienia Umowy Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy, realizując w sposób możliwie najpełniejszy zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które zostało uznane za nieważne lub bezskuteczne.
17. Strony postanawiają, że w przypadku jakichkolwiek wątpliwości poszczególne postanowienia Umowy będą interpretowane w taki sposób, aby były zgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz rzeczywistą intencją Stron.
18. Umowa została sporządzona na (słownie: ..... ) stronach w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca, a drugi egzemplarz Zamawiający.
19. Integralną część Umowy stanowią jej załączniki.

Załączniki:

Załącznik Nr 1 – Wykaz adresowy lokali.

Załącznik Nr 2 - Warunki dokonania odbioru przedmiotu umowy stanowiące podstawę do sporządzenia protokołu odbioru ostatecznego.

Załącznik Nr 3 - Protokół z czynności odbioru.

Załącznik nr 4 - Protokół odbioru częściowego/końcowego robót budowlanych.

Załącznik Nr 5 - Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót (STWiOR).

Załącznik Nr 6 – Przedmiary robót dla poszczególnych lokali.

Załącznik Nr 7 – Oferta Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

GŁÓWNY SPECJALISTA

*Weremko*  
Grzegorz Weremko

11. 02. 2026

KONTROLNIK  
Dział Budynków

*Elżbieta Lechańska*  
Elżbieta Lechańska

11. 02. 2026

*M.226*  
sprawdz. pod wzgl. formalnym  
RADCA PRAWNY

*Jack*  
Jacek Godlewski  
5413



**Warunki dokonania odbioru przedmiotu umowy  
stanowiące podstawę do sporządzenia protokołu odbioru ostatecznego**

Podstawą do sporządzenia protokołu ostatecznego odbioru przedmiotu umowy są warunki zawarte w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Dotyczy to w szczególności nw. dokumentów przedłożonych do wglądu komisji odbioru robót i stanowiących załączniki do protokołu odbioru robót:

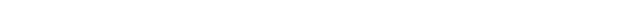
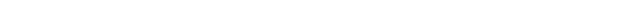
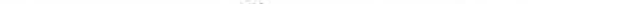
1. Oświadczenie kierownika budowy/robót o prawidłowym wykonaniu robót.
2. Pisemną gwarancję wraz z dokumentami udzielonych gwarancji na materiały producenta/ dostawcy na okres gwarancji i rękojmi wraz z dokumentacją powykonawczą.
3. Certyfikaty, atesty i aprobaty dopuszczenia wbudowanych materiałów – 1 komplet przy protokole odbioru końcowego.
4. Protokołu i opinie z prób i badań instalacji.
5. Protokoły z czynności odbiorowych robót zanikowych itp.
6. Inwentaryzacja budowlana lokalu w przypadku zmiany dotychczasowego układu pomieszczeń, zmiany powierzchni użytkowej lokali (np. przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego, zmiana funkcji pomieszczeń w lokalu).
7. Świadectwo charakterystyki energetycznej dla remontowanego lokalu.



do umowy nr .....z dnia ..... r.

## PROTOKÓŁ Z CZYNNOŚCI ODBIORU ROBÓT

- Komisja w składzie:

1. 
2. 
3. 

- przy udziale przedstawiciela Wykonawcy: .....
- stwierdza, że: .....

1) Wykonawca ..... w dniu ..... zgłosił do odbioru roboty  
budowlane .....

.....

.....

.....

.....

realizowane na podstawie umowy nr ..... z dnia .....

2. Podczas prowadzonych czynności odbiorowych stwierdzono (należy zawrzeć opis usterek w robotach budowlanych oraz brakach w dokumentacji powykonawczej:

3. Ostatecznie roboty nie odebrano\*

4. Wyznaczono termin odbioru robót na dzień.....- Wykonawca zobowiązany jest do ponownego pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru robót\*

5. Roboty odebrano i przystąpiono do sporządzenia końcowego protokołu odbioru robót.\*





## PROTOKÓŁ ODBIORU CZĘŚCIOWEGO/KOŃCOWEGO\* ROBÓT BUDOWLANYCH

Komisja w składzie:

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

przy udziale przedstawiciela Wykonawcy: .....

stwierdza, że:

- 2) Wykonawca ..... w dniu ..... zgłosił do odbioru roboty  
budowlane ..... realizowane na podstawie  
umowy nr ..... dnia .....

- 3) Komisyjnego odbioru robót dokonano w dniu .....

- 4) Termin określony w § ..... umowy został / nie został dotrzymany\*

- 5) Naliczono kary zgodnie z § ..... umowy za ..... dni .....

- 6) Wykonawca przekazał Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą  
wymienioną w załączniku nr 2 do umowy.

- 7) Wykonawca korzystał/nie\* korzystał z: pomieszczeń, energii elektrycznej, poboru wody – i jest / nie  
jest zobowiązany z tego tytułu do wniesienia opłat w wysokości ----- zł

- 8) Teren budowy został uporządkowany.

- 9) Wartość robót, wynosi ..... (netto), tj. .... (brutto).

- 10) Okres gwarancji/rękojmi\* określony w ..... § umowy liczony jest od dnia .....

- 11) Wykonawca przy realizacji przedmiotu umowy korzystał/nie\* korzystał z Podwykonawcy na  
podstawie zaakceptowanej umowy nr ..... z dnia .....

**Wysokość wynagrodzenia należnego Podwykonawcy określa Harmonogram rzeczowo  
- finansowy elementów podlegających odbiorowi w ramach rozliczenia częściowego - (załącznik  
nr 2) oraz końcowego przedmiotu umowy – (załącznik nr 1) do niniejszego protokołu.**

Podpisy Komisji:

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

W imieniu Wykonawcy .....

\*- niepotrzebne skreślić









## Harmonogram rzeczowo-finansowy elementów podlegających odbiorowi w ramach rozliczenia częściowego przedmiotu umowy

Zaawansowanie elementu\ Wartość do zafakturowania przez Wykonawcę							PODWYKONAWCY				
	Element robót (numer elementu i nazwa)	Wynagrodzenie brutto Wykonawcy za dany element	Aktualne procentowe zaawansowanie	Zaawansowanie z ostatniego Protokołu	Zaawansowanie w danym okresie	Wartość do zafakturowania w danym okresie	Nazwa Podwykonawcy/ numer i data umowy z Podwykonawcą	Wynagrodzenie brutto Podwykonawcy za dany element	Kwota należna Podwykonawcy w danym okresie	Czy jest Dalszy Podwykonawca TAK/NIE *	Podpis Podwykonawcy
I.p.	1	zł	%	%	(3 - 4) %	(2 x 5) zł		zł	(8 x 5) zł	zł	
1.		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2.											
Wartość do zafakturowania											

**Dodatkowe ustalenia:**

**Wykonawca:**

**Inspektor Nadzoru Zamawiającego:**

\* jeśli TAK, załącznikiem do niniejszego protokołu będzie protokół spisany pomiędzy Podwykonawcą i Dalszym Podwykonawcą sporządzony analogicznie do niniejszego protokołu.

**GŁÓWNY SPECJALISTA**

Wawelska



