

UMOWA

Zawarta w dniu..... 2026 r. pomiędzy:

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

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

Wybór Wykonawcy nastąpił w postępowaniu prowadzonym w trybie podstawowym zgodnie z art. 275 pkt. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 tj. ze zm.).

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje **wykonanie robót budowlano-instalacyjnych obejmujących montaż systemu kontroli dostępu i monitoringu wiaty do gromadzenia odpadów komunalnych wraz z wykonaniem przyłącza kablowego, przebudową drzwi oraz instalacją oświetlenia wewnętrznego, zlokalizowanej przy ul. Składowej 2 w Suwałkach.**
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej umowy – Opis przedmiotu Zamówienia zwany dalej OPZ.
3. Wykonawca zrealizuje zamówienie z materiałów przewidzianych w OPZ lub materiałów równoważnych.
4. W przypadku wystąpienia wykluczających się wzajemnie postanowień i wytycznych zawartych w dokumentach będących częścią składową Umowy, ustala się następującą hierarchię ich ważności:
 - 1) zawarte w Umowie,
 - 2) zawarte w SWZ,
 - 3) zawarte w ofercie z załącznikami.
5. Postanowienia zawarte w dokumentach, o których mowa w ust. 4, należy traktować jako wzajemnie uzupełniające. W przypadku wystąpienia dwóch lub więcej różnych wymagań, jako wiążące należy traktować wymagania zawarte w dokumencie wyższej hierarchii.
6. Wykonawca zobowiązuje się wykonać powierzone mu roboty zgodnie z warunkami określonymi w Specyfikacji Warunków Zamówienia, OPZ, zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Prawa budowlanego, decyzjami, opiniami, uzgodnieniami oraz zaleceniami Inspektora Nadzoru wyznaczonego ze strony Zamawiającego.
7. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.
8. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich prac terminowo, profesjonalnie z należytą starannością zgodnie z umową i OPZ przekazanym przez Zamawiającego i sprawdzoną przez Wykonawcę, wskazaniemi i zaleceniami Zamawiającego i Inspektora Nadzoru, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej i uzgodnieniami dokonanymi w trakcie realizacji umowy oraz przy użyciu sprzętu i siły roboczej spełniającej standardy i wymagania jakościowe wynikające z właściwych norm, przepisów prawa oraz OPZ.

9. Wykonawca oświadcza, że cała dokumentacja niezbędna do realizacji zamówienia została mu przekazana.
10. Roboty należy prowadzić w sposób umożliwiający funkcjonowanie budynków i lokali mieszkalnych, obszar prowadzenia robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.

§ 2.

Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego należy:

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

§ 3.

Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) przejęcie terenu robót od Zamawiającego;
- 2) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie m. in. z:
 - a) Specyfikacją Warunków Zamówienia,
 - b) ofertą Wykonawcy,
 - c) OPZ, zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Prawem budowlanym, normami, decyzjami, opiniami, uzgodnieniami i zaleceniami Inspektora Nadzoru wyznaczonego przez Zamawiającego, a także warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych;
- 3) niezwłoczne, pisemne informowanie Zamawiającego o:
 - a) wykrytych wadach dokumentów będących częścią składową umowy,
 - b) wszelkich okolicznościach ujawnionych w toku robót, które mogą mieć wpływ na terminową i zgodną z wiedzą techniczną realizację przedmiotu zamówienia.
- 4) wykonanie i utrzymanie na swój koszt zaplecza, zabezpieczenie mienia znajdującego się na terenie prowadzonych robót do dnia przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu,
- 5) zabezpieczenie i wyгородzenie terenu robót;
- 6) zapewnienie dojazdu i dojść do posesji,
- 7) zapewnienie dozoru mienia na terenie prowadzonych robót na własny koszt;
- 8) zabezpieczenie właściwych warunków BHP i ppoż. przy prowadzonych robotach budowlanych;
- 9) utrzymanie ładu i porządku na terenie prowadzonych robót, a po zakończeniu prac usunięcie poza teren prowadzonych robót wszelkich urządzeń tymczasowego zaplecza oraz pozostawienie całego terenu prowadzonych robót oraz terenów przyległych, czystych i nadających się do użytkowania i przekazanie Zamawiającemu terenu prowadzonych robót w terminie ustalonym na dzień odbioru końcowego robót;
- 10) naprawienie i doprowadzenie na swój koszt do stanu poprzedniego terenu, w przypadku spowodowania szkody, a także zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót, ich części bądź urządzeń;
- 11) zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich utylizacji, łącznie z kosztami przekazania ich do utylizacji;
- 12) jako wytwarzający odpady – przestrzeganie przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
 - a) Ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587, tj. ze zm.),
 - b) Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647, tj. ze zm.);
- 13) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie prowadzonych robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy;

- 14) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów;
- 15) zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie prowadzonych robót i w jego bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót;
- 16) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia;
- 17) ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości;
- 18) przedłożenie wniosku materiałowego do akceptacji inspektorowi nadzoru przed wbudowaniem materiałów/urządzeń; wniosek musi zawierać dokumenty potwierdzające spełnienie parametrów technicznych zgodnych z dokumentacją, specyfikacją techniczną i przepisami prawa dotyczącymi wyrobów budowlanych;
- 19) W przypadku wątpliwej jakości materiałów użytych do wbudowania nie spełniających parametrów technicznych przyjętych w dokumentach będących częścią składową umowy a zwłaszcza w specyfikacji technicznej Zamawiający ma prawo odrzucenia tych materiałów oraz może wykonać badania tych materiałów zgodnie z obowiązującymi normami w celu stwierdzenia ich jakości. Jeżeli badania wykażą, że zastosowane materiały są złej jakości, wówczas Wykonawca zostanie obciążony kosztem badań i na własny koszt dokona ich wymiany;
- 20) Wykonawca zobowiązany jest, na każde żądanie inspektora nadzoru, do przedłożenia w wyznaczonym terminie dokumentów tj. aprobat technicznych, deklaracji zgodności, atestów materiałów użytych do wykonania przedmiotu umowy;
- 21) do wbudowania będą dopuszczone tylko te wyroby budowlane, które spełniają wymogi określone w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1213, tj.), Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz spełniające wymagania określone w dokumentacji projektowej stanowiącej integralną część umowy. Wyroby budowlane, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone;
- 22) Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt. 22), a po zakończeniu robót przekazać je Zamawiającemu;
- 23) terminowe wykonanie i przygotowanie do eksploatacji przedmiotu zamówienia oraz oświadczenia, że roboty ukończone przez Wykonawcę są zgodne z umową i odpowiadają potrzebom, dla których są przewidziane według umowy;
- 24) pisemne informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania zamówień dodatkowych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania;
- 25) ponoszenie kosztów wszelkich mediów, w tym w szczególności energii elektrycznej i wody niezbędnych do realizacji zamówienia, w tym również ewentualnego montażu, utrzymania i demontażu liczników niezbędnych do dokonania pomiarów kosztów mediów użytych przez Wykonawcę w celu realizacji zamówienia;
- 26) Wykonawca zobowiązany jest po zakończeniu budowy do przygotowania tabeli materiałów wykończeniowych zawierającej min.: nazwę producenta, rodzaj materiału, kolor, gdzie zostały zakupione oraz miejsce wbudowania;
- 27) zapewnienie we własnym zakresie sprzętu (maszyny, rusztowania, elektronarzędzia, itp.);
- 28) bieżące zabezpieczenie wykonanych robót w sposób uniemożliwiający zniszczenie efektów prac;
- 29) zgłaszanie Zamawiającemu do odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu;
- 30) **przed zgłoszeniem robót do odbioru Wykonawca przekaze Zamawiającemu:**

- a) oświadczenie o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy i potwierdzenie przekazania do utylizacji odpadów lub gruzu, powstałych podczas prowadzonych robót budowlanych,
 - b) oświadczenie o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy i potwierdzenie przekazania do utylizacji odpadów lub gruzu, powstałych podczas prowadzonych robót budowlanych,
 - c) zestawienie zawierające listę wszystkich podwykonawców i dalszych podwykonawców, wraz ze wskazaniem w stosunku do każdego z osobna, całości kwoty należnego wynagrodzenia wynikającego z umowy o podwykonawstwo oraz z rozliczenia powykonawczego, wszystkich faktycznie dokonanych płatności z rozbiem na poszczególne faktury, a także pokazaniem kwoty pozostającej jeszcze do zapłacenia na ich rzecz. Informacje zawarte w przedmiotowym dokumencie muszą zostać potwierdzone przez przedstawicieli wszystkich podmiotów w nim wymienionych.
2. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z Podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Pzp, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż Podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
 3. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres realizacji umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, obejmującego przedmiot niniejszej umowy. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć aktualną, opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składki.
 4. W przypadku nieprzedłożenia dokumentów, o których mowa powyżej, Zamawiający może wezwać Wykonawcę do ich przedstawienia w wyznaczonym terminie, a po jego bezskutecznym upływie – wstrzymać wypłatę wynagrodzenia do czasu ich przedłożenia.

§ 4.

Obowiązki w zakresie zatrudnienia

1. Zamawiający stosownie do art. 95 ustawy, wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę wszystkich osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2025 r. poz. 277 tj. ze zm.).
2. Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności polegające na realizacji robót budowlano-instalacyjnych, w szczególności: robót przygotowawczych, montażowych, robót związanych z wykonaniem instalacji elektrycznych i teletechnicznych, montażu systemu kontroli dostępu i monitoringu, a także innych prac fizycznych objętych zakresem zamówienia określonym w OPZ.
3. Wyjątkiem od powyższej wskazanej zasady będzie osobiste wykonywanie zamówienia przez osobę fizyczną, w tym również przedsiębiorcę prowadzącego indywidualną działalność gospodarczą, w przypadku, którego nie będzie miał zastosowanie wymóg określony w art. 95 ust. 1 Ustawy Pzp.
4. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust 2 czynności. Zamawiający uprawniony jest do żądania w szczególności:
 - 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika;
 - 2) oświadczenia Wykonawcy lub Podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę;

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

§ 5.

Umowy o podwykonawstwo

1. Zamawiający żąda, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca podał nazwy, dane kontaktowe oraz przedstawicieli, podwykonawców zaangażowanych w takie roboty budowlane lub usługi, jeżeli są już znani.
2. Wykonawca – zgodnie z oświadczeniem zawartym w Ofercie – wykona zamówienie sam/za pomocą Podwykonawców.
Zakres powierzonych robót Podwykonawcy/-om
W tym na którego/ych zasoby Wykonawca powoływał się na zasadach określonych w art. 118 ustawy Pzp., w celu wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu.
W takim przypadku Wykonawca musi przedstawić dowody poświadczające udział innego podmiotu (na którego zasoby Wykonawca powoływał się na zasadach określonych w art. 118 Pzp., w celu wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu) w realizacji zamówienia. Zmiana podwykonawcy na etapie realizacji zamówienia nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
3. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji umowy, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
4. Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania lub uchybienia każdego Podwykonawcy, dalszego Podwykonawcy i ich przedstawicieli lub pracowników, tak jakby były to działania lub uchybienia Wykonawcy. W przypadku realizacji zamówienia przez podmioty występujące wspólnie (konsorcjum), umowy z Podwykonawcami zawierane będą w imieniu i na rzecz wszystkich uczestników Konsorcjum.
5. Wykonawca przyjmuje na siebie pełnienie funkcji koordynatora w stosunku do robót budowlanych realizowanych przez podwykonawców. Powierzenie wykonania części zakresu umownego podwykonawcy nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie tej części zamówienia.
6. Zamawiający w terminie 7 dni, zgłosi w formie pisemnej ewentualne zastrzeżenia lub sprzeciw do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane:
 - 1) Projekt umowy powinien określać w szczególności:
 - a) zakres robót powierzanych podwykonawcy,
 - b) termin wykonania robót objętych umową,
 - c) kwotę wynagrodzenia,
 - d) termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy – termin zapłaty wynagrodzenia nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy faktury potwierdzającej

- wykonanie zleconej podwykonawcy roboty z tym, że termin płatności wynagrodzenia powinien być ustalony w taki sposób, aby przypadał wcześniej niż termin zapłaty przez Zamawiającego wynagrodzenia należnego Wykonawcy,
- 2) Zamawiający w terminie 7 dni od przedstawienia projektu umowy o podwykonawstwo na roboty budowlane, zgłosi pisemnie zastrzeżenia, w sytuacji, gdy:
 - a) projekt umowy nie będzie zawierał zapisów, o których mowa w ust. 6 pkt. 1,
 - b) projekt umowy będzie zawierał postanowienia uzależniające uzyskanie przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zapłaty za realizację zamówienia od zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy przez Zamawiającego lub odpowiednio zapłaty przez Wykonawcę za realizację zamówienia przez podwykonawcę,
 - c) projekt umowy będzie przewidywał tworzenie kaucji należytego wykonania umowy (w tym kaucji gwarancyjnej) poprzez zatrzymanie części wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy (Zamawiający dopuszcza tworzenie kaucji poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności, na co podwykonawca lub dalszy podwykonawca winien wyrazić zgodę w umowie o podwykonawstwo),
 - d) projekt umowy nie będzie zawierał zobowiązania podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia,
 - e) projekt umowy będzie zawierał zapisy dotyczące kar umownych wyższych niż reguluje to umowa między Zamawiającym a Wykonawcą,
 - f) umowa nie zawiera wymagań określonych w dokumentach zamówienia,
 - g) umowa o podwykonawstwo zawiera cenę na wyższym poziomie niż cena za ten zakres robót określona w ofercie Wykonawcy, lub też umowa podwykonawstwo zawiera ceny jednostkowe na wyższym poziomie niż ceny jednostkowe zawarte w ofercie Wykonawcy,
 - h) umowa o podwykonawstwo nie zawiera cen, w tym również cen jednostkowych,
 - i) umowa o podwykonawstwo nie zawiera uregulowań dotyczących zakresu odpowiedzialności za wady, przy czym zastrzega się, aby okres tej odpowiedzialności nie był krótszy od okresu odpowiedzialności Wykonawcy za wady wobec Zamawiającego.
 7. Niezgłoszenie w formie pisemnej zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
 8. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od daty jej zawarcia.
 9. Zamawiający, w terminie 7 dni, zgłasza w formie pisemnej sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w przypadkach, o których mowa w ust. 6.
 10. Niezgłoszenie w formie pisemnej sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w terminie 7 dni, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
 11. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego. Wyłączenie nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 10.000,00 zł. Poza tym obowiązek przedstawienia umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi powstaje z chwilą, gdy łączna wartość wszystkich umów z danym podwykonawcą przekroczy wartość 10.000 zł.
 12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż 30 dni, Zamawiający poinformuje o tym Wykonawcę i wezwie go do zmiany

- tej umowy w zakresie wskazanym przez Zamawiającego pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
13. Przepisy ust. 1-12 stosuje się odpowiednio do zmian umowy o podwykonawstwo oraz odpowiednio do umów o podwykonawstwo z dalszymi podwykonawcami.
 14. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji części zamówienia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z podwykonawcą. Nieterminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań wobec ww. podmiotów stanowi nienależyte wykonywanie Umowy i uprawnia Zamawiającego do dokonywania wypłaty kwot z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w celu dokonania zapłaty należności na rzecz Podwykonawców, dalszych Podwykonawców.
 15. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę.
 16. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 15 dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
 17. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 15 obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
 18. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie w formie pisemnej uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
 19. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa ust. 18, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty, albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
 20. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający będzie miał prawo do potrącenia całej zapłaconej przez siebie na rzecz podwykonawcy kwoty z wynagrodzeniem Wykonawcy lub inną dowolną wierzytelnością Wykonawcy z jakiegokolwiek stosunku prawnego.
 21. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości brutto wynagrodzenia wskazanego w § 6 ust. 1 umowy może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego.
 22. Wszystkie rozliczenia prowadzone będą w złotych polskich (PLN).

§ 6.

Wynagrodzenie i zapłata wynagrodzenia

1. Za wykonane prace określone w § 1 ust. 1 umowy ustala się wynagrodzenie za kwotę ryczałtową brutto: zł (słownie:).
- Powyższa kwota zawiera podatek VAT ... %
2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust 1. obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją robót opisanych w § 1, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływaniem innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty.
3. Wykonawca oświadcza, że uwzględnił w swojej ofercie wszelkie koszty wynikające z wymagań określonych w opisie przedmiotu zamówienia, na podstawie własnych kalkulacji i szacunków, a w szczególności koszty ekspertyz, opinii, uzgodnień, oraz wszystkie inne koszty związane z realizacją robót budowlanych, w okresie gwarancji i rękojmi wszystkie niezbędne przeglądy techniczne, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją zamówienia, a także oddziaływaniem innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty.
4. Warunkiem zapłaty każdej faktury Wykonawcy jest przedłożenie przez Wykonawcę oświadczeń podwykonawców i dalszych podwykonawców wraz z dowodami zapłaty wszystkich zgłoszonych podwykonawców i dalszych podwykonawców, potwierdzających, że otrzymali wymagalne wynagrodzenie należne im za roboty budowlane, usługi lub dostawy wykonane w okresie objętym protokołem odbioru robót (końcowym lub częściowym), na podstawie którego wystawiona została faktura Wykonawcy lub odpowiednio oświadczenie, że w danym okresie rozliczeniowym nie wykonywali robót, usług lub dostaw. Zamawiający dopuszcza złożenie oświadczenia przez Wykonawcę w miejsce oświadczenia Podwykonawcy i dalszego Podwykonawcy wraz z dowodami potwierdzającymi otrzymanie wynagrodzenia o jakim mowa w zdaniu pierwszym. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty Zamawiający wstrzyma wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.
5. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane roboty, stanowić będzie protokół odbioru końcowego. Powyższy dokument winny być zaakceptowany i podpisany przez Inspektora Nadzoru.
6. Fakturę VAT należy wystawić:
 - 1) Nabywca: Miasto Suwałki, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki, NIP: 844-215-51-52,
 - 2) Odbiorca: Urząd Miejski w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki, identyfikator wewnętrzny: 8441121381-00018.
7. Zamawiający opłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonane roboty w ciągu 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury na rachunek o nr zamieszczony w Wykazie podatników VAT.
8. Od dnia obowiązywania systemu KSeF Wykonawca zobowiązany jest do wystawiania w systemie KSeF (faktury ustrukturyzowane) faktur w sposób umożliwiający identyfikację i odbieranie faktur przez Urząd Miejski w Suwałkach, identyfikator wewnętrzny: 8441121381-00018, jako odbiorcy zamówionego towaru/usługi.
9. Prawidłowe wykonanie obowiązku KSeF w zakresie wskazania Urzędu Miejskiego w Suwałkach, identyfikator wewnętrzny: 8441121381-00018, jako odbiorcy usługi, będzie podstawą do nadania fakturze biegu merytorycznego, a w konsekwencji do terminowej zapłaty. Brak lub nieprawidłowe wskazanie Urzędu Miejskiego w Suwałkach z identyfikatorem wewnętrznym: 8441121381-00018, w systemie KSeF jako odbiorcy faktury będzie podstawą do nieopłacenia faktury w terminie. Termin zapłaty ulegnie odpowiedniemu przedłużeniu do czasu otrzymania prawidłowo wystawionej w systemie faktury
10. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień przyjęcia przez bank Zamawiającego dyspozycji obciążenia rachunku Zamawiającego.

11. Zamawiający ma prawo potrącić swoje wierzytelności z wierzytelnościami Wykonawcy choćby jedna z nich lub obie nie były wymagalne i zaskarżalne (potrącenia umowne).
12. Wykonawca nie może dokonać potrącenia swoich wierzytelności bez wcześniejszego ich uznania przez Zamawiającego.
13. Przeniesienie wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności przeniesienia.

§ 7.

Termin realizacji umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać wszelkie roboty budowlane stanowiące przedmiot niniejszej umowy w terminie **45 dni od dnia podpisania umowy, tj. do dnia:**
.....
2. Zamawiający zobowiązuje się do przekazania Wykonawcy placu budowy w dniu podpisania umowy.
3. W terminie określonym w ust. 1 należy zakończyć wszystkie roboty budowlane, przeprowadzić odbiory techniczne, uporządkować teren budowy i tereny przyległe, uzyskać niezbędne uzgodnienia i dokumenty wymagane prawem budowlanym.

§ 8.

Zmiana umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany zawartej umowy w stosunku do treści wybranej oferty w zakresie uregulowanym w art. 454 – 455 ustawy Pzp oraz wskazanym poniżej.
2. Zmiana umowy wymaga dla swej ważności, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej.
3. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w formie aneksów w niżej wymienionych przypadkach:
 - 1) zmiany wynagrodzenia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług. W takiej sytuacji Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po wejściu w życie przepisów zmieniających wyżej wymienione składniki. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia, należnego Wykonawcy po zmianie Umowy. Dowód potwierdzający, że zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę spoczywa wyłącznie na Wykonawcy,
 - 2) zmiany numeru rachunku bankowego Wykonawcy;
 - 3) zmiana w zakresie zapisów dotyczących wystawiania i odbierania faktur związana z obowiązywaniem systemu ministerialnego KSeF;
 - 4) zmiana terminu wykonania umowy w przypadku:
 - a) zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
 - b) zmiany przepisów prawa,
 - c) siły wyższej, to znaczy niezależnego od Stron losowego zdarzenia zewnętrznego, które było niemożliwe do przewidzenia w momencie wystawiania zlecenia i któremu nie można było zapobiec mimo dochowania należytej staranności. Strony uzgadniają, że pod pojęciem siły wyższej rozumieją zwłaszcza: wojnę, zamach terrorystyczny, katastrofy naturalne, pożar, powódź, trzęsienie ziemi, huragan, strajk, pandemię. O ewentualnym uznaniu przedłużenia terminu wykonania robót z powodu „siły wyższej”, będzie decydował Zamawiający w trakcie realizacji robót, po złożeniu pisemnego wniosku Wykonawcy,
 - d) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, w postaci ciągłych (co najmniej 5-dniowych) opadów lub wystąpienia temperatur uniemożliwiających prawidłowe wykonywanie robót w szczególności z powodu technologii realizacji prac wymagającej konkretnych warunków atmosferycznych, jeżeli konieczność

wykonania prac w tym okresie nie jest następstwem okoliczności za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność; w takim przypadku zmiany dotyczyć mogą terminu realizacji umowy, adekwatnie do czasu trwania tych przyczyn. Przedmiotowy przypadek wymaga pisemnego potwierdzenia przez inspektora nadzoru.

- e) wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych lub innych robót niezbędnych do wykonania zamówienia ze względu na zasady wiedzy technicznej, oraz udzielenia zamówień dodatkowych, które wstrzymują lub opóźniają realizację zamówienia,
 - f) wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych polegających na wprowadzeniu zmian do umowy, o których mowa w art. 455 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych,
 - g) zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy,
 - h) w trakcie realizacji zamówienia wystąpią nieprzewidziane okoliczności powodujące konieczność zmiany rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych,
 - i) braku możliwości wykonywania robót w związku z niedopuszczaniem do ich wykonywania przez najemców lokali mieszkalnych lub ich wstrzymania, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
- 5) zmiany przedmiotu zamówienia w przypadku, gdy:
- a) w trakcie realizacji zamówienia wystąpią nieprzewidziane w dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia publicznego okoliczności powodujące konieczność zmiany opisu przedmiotu zamówienia, w tym w szczególności, jeżeli informacje wynikające z opisu przedmiotu zamówienia okażą się nieprawidłowe, co powoduje konieczność zmiany opisu przedmiotu zamówienia w zakresie cech, funkcjonalności lub innych wymagań Zamawiającego odnoszących się do projektowanego obiektu, a także zmian rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych. Wystąpienie powyższych okoliczności uprawnia strony do zmiany Umowy w zakresie, w jakim informacje znajdujące się w dokumentacji postępowania okażą się niezgodne z zastanym stanem rzeczywistym,
 - b) w trakcie realizacji zamówienia konieczna okaże się zmiana opisu przedmiotu zamówienia, której wprowadzenie jest wynikiem:
 - rozwoju technicznego, technologicznego lub zakresie materiałów budowlanych/urządzeń, a wprowadzenie zmiany spowoduje, że zaprojektowane rozwiązanie będzie przewidywać najbardziej aktualne lub odpowiednie rozwiązania techniczne, technologiczne lub w zakresie stosowanych materiałów budowlanych/urządzeń,
 - zmian wymagań Zamawiającego co do przedmiotu zamówienia, które nie były przewidziane w pierwotnym opisie przedmiotu zamówienia, a ich wprowadzenie jest zasadne ze względów funkcjonalnych projektowanego obiektu,
 - zmian obowiązujących przepisów prawa, które weszły w życie po terminie składania ofert, powodujących konieczność zmiany zakresu przedmiotu zamówienia, w tym w szczególności zmiany obowiązków Wykonawcy lub rozwiązań wynikających z opisu przedmiotu zamówienia,
 - zaprzestania z korzystania z rozwiązań, materiałów lub technologii przewidzianej w opisie przedmiotu zamówienia lub Umowie i zastąpienie dotychczasowych postanowień w tym zakresie aktualnie stosowanymi rozwiązaniami, materiałami lub technologiami.

Wystąpienie powyższych okoliczności umożliwia stronom zmianę Umowy poprzez zmianę obowiązków Wykonawcy lub opisu przedmiotu zamówienia, w tym przede wszystkim poprzez wprowadzenie nowych lub innych rozwiązań technicznych, technologicznych, jakie mają być zastosowane w projektowanym obiekcie, albo zmiany materiałów oczekiwanych dotychczas przez Zamawiającego, pod warunkiem, że

wprowadzone modyfikacje nie zmieniają przeznaczenia projektowanego obiektu oraz ogólnego charakteru umowy, a przy tym są niezbędne do realizacji celu umowy.

- 6) zmiany przedmiotu zamówienia poprzez zmianę zakresu robót budowlanych przewidzianych w dokumentacji w przypadku:
 - a) konieczności wykonania robót zamiennych, których wykonanie ma na celu prawidłowe zrealizowanie przedmiotu zamówienia, a konieczność ich wykonania wynika z wad dokumentacji,
 - b) konieczności wykonania robót zamiennych niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia, które nie zostały przewidziane w dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego,
 - c) zmiany dokumentacji wykonane z inicjatywy Zamawiającego ze względu na stwierdzone wady, co spowoduje konieczność wykonania robót zamiennych,
 - d) zmiany decyzji administracyjnych, na podstawie których prowadzone są roboty budowlane objęte Umową, powodujące zmianę dotychczasowego zakresu robót przewidzianego w dokumentacji.
- 7) zmiany technologii wykonania robót lub materiałów przewidzianych w dokumentacji, jeżeli w wyniku rozwoju technicznego lub technologicznego możliwe jest wykonanie robót/urządzeń przy zastosowaniu innej technologii lub materiałów które:
 - a) podwyższają jakość wykonanych robót/urządzeń,
 - b) zmniejszają koszty realizacji Umowy lub koszty eksploatacji,
 - c) pozwolą na skrócenie terminu wykonania Umowy lub pozwolą na wydłużenie okresu eksploatacji robót/urządzeń po ich zakończeniu.
- 8) Dopuszczalna jest zmiana technologii wykonania robót lub materiałów przewidzianych w dokumentacji w przypadku niedostępności odpowiednich surowców lub materiałów na rynku budowlanym albo zaniechania produkcji materiałów przewidzianych w dokumentacji, co utrudnia możliwość wykonania zamówienia, tj. w szczególności powoduje opóźnienie w postępie robót, a Wykonawca, pomimo zachowania należytej staranności, nie mógł temu zapobiec.
- 9) Jeżeli powstanie konieczność zrealizowania zamówienia przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych/technologicznych niż wskazane w dokumentacji, w szczególności:
 - a) w sytuacji, gdy zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziłoby niewykonaniem lub wadliwym wykonaniem zamówienia,
 - b) konieczności zrealizowania zamówienia przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych/technologicznych niż wskazane w dokumentacji w sytuacji jeżeli rozwiązania te będą miały znaczący wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji, poprawy bezpieczeństwa, które ze względu na postęp techniczno-technologiczny nie były znane w okresie opracowywania dokumentacji,
 - c) konieczności zrealizowania przedmiotu zamówienia przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa.
4. Podstawą wprowadzenia zmian postanowień umowy jest pisemny wniosek strony umowy lub projekt aneksu wraz z uzasadnieniem. Wniosek lub uzasadnienie do aneksu musi zawierać w szczególności:
 - 1) zakres proponowanej zmiany,
 - 2) opis okoliczności faktycznych uprawniających do dokonania zmiany,
 - 3) podstawę dokonania zmiany, to jest podstawę prawną wynikającą z przepisów ustawy lub postanowień umowy,
 - 4) informacje i dowody potwierdzające, że zostały spełnione okoliczności uzasadniające dokonanie zmiany umowy.
5. Dowodami, o których mowa w ust. 4 pkt 4, są wszelkie dokumenty, które uzasadniają dokonanie proponowanej zmiany, w tym w szczególności:
 - 1) w odniesieniu do zmiany przedmiotu zamówienia:

- a) orzeczenie sądu powszechnego lub administracyjnego, a także decyzja organu administracji publicznej skutkująca koniecznością dokonania zmiany zamówienia,
 - b) dokument potwierdzający wady lub nieścisłości opisu przedmiotu zamówienia,
 - c) analiza rynku potwierdzająca brak lub istotne ograniczenie dostępności materiałów, surowców,
 - d) produktów lub sprzętu niezbędnych do wykonania umowy,
 - e) dokument potwierdzający obiektywne trudności w uzyskaniu materiałów, surowców, produktów lub sprzętu niezbędnych do wykonania umowy, takie jak w szczególności oferty lub korespondencja z podmiotem trzecim (np. dystrybutorem, producentem, dostawcą, usługodawcą),
- 2) w odniesieniu do zmiany terminu wykonania umowy lub poszczególnych świadczeń:
- a) wniosek o wydanie orzeczenia, decyzji, opinii, dokonanie uzgodnień itp., wraz z orzeczeniem, decyzją organu lub urzędową notatką służbową, lub innym dokumentem określającym szczególne wymagania dotyczące realizacji umowy, które potwierdzą wystąpienie opóźnienia,
 - b) dokument potwierdzający istnienie lub zgłoszenie roszczeń osób trzecich wpływających na termin realizacji umowy lub poszczególnych świadczeń,
 - c) orzeczenie sądu powszechnego lub administracyjnego, a także decyzja organu administracji publicznej skutkujące wstrzymaniem realizacji umowy lub poszczególnych świadczeń,
 - d) raport meteorologiczny za odpowiedni okres, w którym wystąpiły warunki atmosferyczne skutkujące opóźnieniem realizacji umowy lub poszczególnych świadczeń,
 - e) dokument potwierdzający wystąpienie opóźnień w realizacji innych przedsięwzięć, które wpływają na termin realizacji umowy lub poszczególnych świadczeń,
 - f) dokument potwierdzający wystąpienie okoliczności, których Strony nie mogły przewidzieć przed zawarciem umowy, a które wpływają na termin realizacji umowy lub poszczególnych świadczeń,
 - g) dokument potwierdzający, że dokonanie zmian zamówienia ma wpływ na termin wykonania umowy lub poszczególnych świadczeń,
6. W przypadku wystąpienia zmiany wysokości wynagrodzenia, będzie ono ustalone na podstawie kosztorysu dodatkowego Wykonawcy, który zostanie przygotowany zgodnie z poniższymi zasadami: robocizna – wg minimalnej stawki godzinowej, ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 września 2025 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2026 r. (Zgodnie z § 2 przedmiotowego Rozporządzenia minimalna stawka godzinowa od 01.01.2026 r. wynosi – 31,40 zł). Koszty pośrednie – 67 % od R+S, Zysk – 11 % od R+S+Kp, Ceny materiałów rynkowe nie wyższe niż średnie ceny SEKOCENBUD z kwartału, w którym udzielono zamówienia.
7. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia zgody.

§ 9.

Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy na okres lat od dnia odbioru końcowego. Okres rękojmi wynosi lat, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Bieg okresu rękojmi oraz gwarancji ulega zawieszeniu od dnia stwierdzenia wady do dnia jej usunięcia, potwierdzonego protokołem podpisanym przez obie strony Umowy. W zakresie objętym wadą okres rękojmi i gwarancji biegnie na nowo od dnia protokolarnego stwierdzenia usunięcia wady.

3. Okres odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi oraz gwarancji rozpoczyna się od dnia odbioru końcowego.
4. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne obejmuje wady istniejące w chwili odbioru oraz wady ujawnione po odbiorze, wynikające z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili odbioru.
5. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usuwania wad i usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, uwzględniającym możliwości technologiczne oraz zasady wiedzy technicznej. Okres gwarancji ulega przedłużeniu o czas usuwania wad.
6. Zamawiający ma prawo dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
7. Wykonawca odpowiada za wady również po upływie okresu rękojmi, jeżeli Zamawiający zawiadomił go o wadzie przed upływem tego okresu. W takim przypadku bieg rękojmi ulega zawieszeniu od dnia zawiadomienia do dnia protokolarnego usunięcia wady.
8. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający może zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy. Koszty te mogą zostać pokryte w pierwszej kolejności z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w § 13.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, bieg rękojmi w zakresie usuniętej wady rozpoczyna się na nowo od dnia protokolarnego potwierdzenia jej usunięcia.
10. W przypadku odstąpienia od umowy w części niewykonanej, Wykonawca udziela rękojmi i gwarancji jakości na część przedmiotu umowy wykonaną do dnia odstąpienia.
11. Wykonawca udziela Zamawiającemu nieodwołalnego pełnomocnictwa do wykonywania wobec podwykonawców uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji. Zamawiający może wykonywać te uprawnienia według swojego wyboru wobec Wykonawcy lub bezpośrednio wobec podwykonawców, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Wykonawcy do usunięcia wad. Udzielenie pełnomocnictwa nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji.

§ 10.

Kary umowne

1. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego w całości lub w części niewykonanej, z przyczyn, o których mowa w § 11 ust. 1 w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1.
2. Roszczenie o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, o których mowa w ust. 1, staje się wymagalne w dniu pisemnego oświadczenia o odstąpieniu.
3. Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, określonego w § 6 ust. 1 - za wyjątkiem przyczyn określonych w ust. 5.
4. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy kary:
 - 1) za zwłokę w zakończeniu wykonania przedmiotu umowy stosunku do terminu określonego §7 ust 1, w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
 - 2) za zwłokę w usunięciu wad i usterek przedmiotu umowy stwierdzonych przy jego odbiorze końcowym, w okresie rękojmi lub gwarancji, przy odbiorze pogwarancyjnym, w wysokości 0,05% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek.
 - 3) w przypadku braku zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w wysokości 3,0% wynagrodzenia brutto należnego podwykonawcy/dalszemu podwykonawcy za każdy dzień zwłoki, gdy Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
 - 4) w przypadku nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub

- dalszym podwykonawcom w wysokości 3,0% wynagrodzenia brutto należnego podwykonawcy/dalszemu podwykonawcy za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu określonego z podwykonawcą/dalszym podwykonawcą,
- 5) w przypadku nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany w wysokości 1.000,00 złotych,
 - 6) w przypadku nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 1.000,00 złotych za każdy przypadek,
 - 7) w przypadku braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie wskazanym przez Zamawiającego 1.000,00 złotych,
 - 8) za każdy stwierdzony przypadek niezatrudnienia przez Wykonawcę/Podwykonawcę na umowę o pracę osoby, która wykonuje czynności wymienione w § 4 ust. 2, w wysokości 500,00 zł - za każdy stwierdzony przypadek,
 - 9) za brak złożenia na wezwanie Zamawiającego dokumentów określonych w § 4 ust. 4 w terminie wskazanym w wezwaniu, za każdy dzień zwłoki i za każdy stwierdzony przypadek w kwocie 500,00 złotych,
 - 10) jeżeli Wykonawca w ofercie powołuje się na zasoby podmiotu trzeciego w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, a podmiot ten nie będzie wykonywał czynności zgodnych ze złożonym w ofercie zobowiązaniem - Zamawiający naliczy karę w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 Umowy, chyba że Wykonawca wykaże Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca (który będzie realizował tą część zamówienia) lub on sam spełnia warunki udziału w postępowaniu w stopniu nie mniejszym niż Podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powołał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia,
 - 11) za przerwę w realizacji robót budowlanych dłuższą niż 10 dni, chyba że przerwa nastąpiła na skutek okoliczności, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, w wysokości 0,08% wynagrodzenia brutto, określonego w § 3 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień przerwy,
5. Nie stanowi podstawy do zapłaty kary umownej odstąpienie od umowy przez Zamawiającego w oparciu o podstawy, o jakich mowa w art. 456 Pzp.
 6. Łączna maksymalna wysokość kar umownych należnych każdej ze stron nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia umownego brutto.
 7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści.

§ 11.

Umowne prawo odstąpienia od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy:
 - 1) w sytuacjach określonych w art. 456 ustawy Pzp;
 - 2) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął w terminie 7 dni od daty określonej w § 7 umowy lub przerwał realizację robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy;
 - 3) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z niniejszą umową lub wskazaniem Zamawiającego;
 - 4) Wykonawca realizuje roboty w sposób powodujący zagrożenie niedotrzymania terminu wykonania przedmiotu umowy określonego w § 7 ust. 1, w szczególności, gdy postęp robót wskazuje, że termin ten może zostać przekroczony o co najmniej 50%, w oparciu o ocenę stanu zaawansowania robót dokonaną przez Inspektora Nadzoru lub Zamawiającego.
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć

poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
- 1) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
 - 2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
 - 3) w terminie 10 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt 2) niniejszego ustępu, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
 - 4) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

§ 12.

Osoby

1. Nadzór nad robotami prowadzić będzie ze strony Zamawiającego: inspektor nadzoru robót budowlanych:
2. Do bieżącej współpracy w sprawach związanych z wykonywaniem umowy upoważnieni są ze strony Wykonawcy: – tel., email:
3. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest: kierownik robót – posiadający uprawnienia budowlane nr z dnia, do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.
4. W przypadku zaistnienia niezależnej od Wykonawcy konieczności powierzenia jakichkolwiek prac związanych z umową osobom innym niż wskazane w ofercie Wykonawca jest zobowiązany pisemnie uzasadnić zmianę i przedstawić propozycję nowej osoby do akceptacji Zamawiającego. Zamawiający jest uprawniony do odrzucenia propozycji zmiany w terminie 7 dni od dnia otrzymania propozycji zmiany, gdy kwalifikacje i doświadczenie wskazanej przez Wykonawcę nowej osoby będą niższe od kwalifikacji i doświadczenia personelu wymaganego w SWZ lub wprowadzona zmiana może w ocenie Zamawiającego spowodować wydłużenie terminu wykonania umowy i nie stanowi to zmiany treści umowy.
5. Zamawiający jest uprawniony do wystąpienia z pisemnym uzasadnionym żądaniem zmiany którejkolwiek z osób personelu, jeżeli w opinii Zamawiającego osoba ta jest nieefektywna lub nie wywiązuje się ze swoich obowiązków wynikających z umowy. Żądanie to jest dla Wykonawcy wiążące.
6. W przypadku, gdy Strony nie dojdą do porozumienia w zakresie zmiany personelu wykonującego przedmiot umowy, Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia przedstawienia propozycji zmiany członka personelu Wykonawcy.
7. Zaakceptowana przez Zamawiającego zmiana którejkolwiek z osób, o których mowa w ust. 3 winna być potwierdzona pisemnie i nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
8. Zamawiający wskazuje dla Wykonawcy adres do kierowania wszelkiej korespondencji: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki.
9. Wykonawca wskazuje dla Zamawiającego adres do kierowania wszelkiej korespondencji:
10. Korespondencja z Wykonawcą będzie odbywała się w formie e-mail lub pisemnej (listowej) ze skutkiem doręczenia. Nieodebranie listu poleconego z 2-krotnym

awizowaniem uznaje się za korespondencję prawidłowo doręczoną do Wykonawcy. Każda ze Stron zobowiązuje się do niezwłocznego pisemnego poinformowania drugiej Strony o zmianie adresu pod rygorem przyjęcia skutecznego doręczenia pod ostatni wskazany przez tę Stronę adres.

§ 13.

Odbiory

1. Strony postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót:
 - 1) Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu,
 - 2) Odbiór końcowy po zakończeniu wszystkich robót i dostarczeniu Zamawiającemu kompletu dokumentów,
 - 3) Odbiór w okresie rękojmi i gwarancji,
 - 4) Odbiór robót przerwanych określonych w § 11.
2. Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu, dokonywane będą przez Inspektora nadzoru inwestorskiego.
3. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru końcowego w formie pisemnej.
4. Podstawą zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, będzie faktyczne wykonanie robót.
5. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru końcowego Wykonawca przekaze Zamawiającemu następujące dokumenty:
 - 1) dokumentację powykonawczą, opisaną i skompletowaną w dwóch papierowych egzemplarzach,
 - 2) wymagane dokumenty, niezbędne zaświadczenia właściwych instytucji i organów, niezbędne świadectwa dotyczące materiałów, wyniki badań, protokoły odbiorów częściowych, certyfikaty, inne dokumenty wymagane stosownymi przepisami,
 - 3) oświadczenie Kierownika robót o zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami i normami,
 - 4) dokumenty (atesty, certyfikaty) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i oświadczone przez Kierownika budowy/robót).
6. Zamawiający wyznaczy i rozpocznie czynności odbioru końcowego w terminie do 14 dni roboczych od daty zawiadomienia go o zakończeniu robót i dostarczeniu kompletu dokumentów wymienionych w ust. 5. W przypadku niedostarczenia dokumentów opisanych w ust. 5 Zamawiający nie wyznaczy i nie rozpocznie czynności odbioru końcowego.
7. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, jednak uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu zamówienia zgodnie z przeznaczeniem i zachowaniem zasad bezpieczeństwa (wady istotne) Zamawiający odmówi odbioru do czasu usunięcia wad istotnych i wyznaczy termin na ich usunięcie,
 - 2) jeżeli wady nadają się do usunięcia i nie stanowią przeszkody w użytkowaniu przedmiotu zamówienia zgodnie z przeznaczeniem i zachowaniem zasad bezpieczeństwa (wady nieistotne) Zamawiający odbierze przedmiot zamówienia wyznaczając termin ich usunięcia,
 - 3) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać ponownego wykonania przedmiotu zamówienia, jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu zamówienia zgodnie z przeznaczeniem.
8. W przypadku odmowy odbioru, o którym mowa w ust. 7 pkt 1, terminem wykonania zamówienia będzie data ponownego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru przedmiotu zamówienia z usuniętymi wadami istotnymi (nie będzie nim data pierwotnego zgłoszenia gotowości odbioru).
9. W przypadku nie usunięcia wad i usterek przez Wykonawcę w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego lub wykonania prac niezgodnie z dokumentacją i zasadami sztuki

budowlanej – Zamawiający ma prawo, zlecić usunięcie wad i(lub) usterek i(lub) wykonanych prac niezgodnie z dokumentacją osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy bez utraty uprawnień z rękojmi i gwarancji na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 14.

Wykonanie zastępcze

1. Zamawiający jest uprawniony do zlecenia jakichkolwiek obowiązków umownych, w tym robót lub czynności, których wykonanie należy do obowiązków Wykonawcy, w tym prac wynikających z obowiązku usunięcia wad, wybranej przez siebie stronie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez uzyskania zgody sądu (wykonanie zastępcze), w sytuacjach wskazanych w Umowie, jak również, gdy pomimo wezwania do należytego spełnienia świadczenia Wykonawca:
 - 1) opóźnia się z wykonaniem obowiązków umownych tak dalece, iż wątpliwe jest, by ukończył je w ustalonym terminie lub jeśli termin wykonania prac nie jest ustalony, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego lub uzasadnionym z punktu widzenia należytej realizacji inwestycji, lub
 - 2) uchyla się od wykonania obowiązków umownych lub z okoliczności wynika, że nie będzie stanie wykonać prac wynikających z Umowy w ustalonym terminie, lub
 - 3) w inny sposób wykonuje swoje obowiązki umowne w sposób wadliwy lub sprzeczny z Umową.
2. Wykonawca zobowiązany będzie do umożliwienia wykonawcy zastępczemu niezakłóconego wykonania powierzonych mu obowiązków, w szczególności do niezwłocznego udostępnienia mu na żądanie: terenu budowy, materiałów, urządzeń, wszelkiej dokumentacji (w tym decyzji administracyjnych, uzgodnień, zatwierdzeń, opinii itp.) oraz możliwości niezakłóconego wykorzystania posiadanych przyłączy energetycznych, wodnych, ściekowych i innych w zakresie koniecznym do wykonania zastępczego. Obowiązek, o którym mowa w niniejszym ustępie spoczywa również w odpowiednim zakresie na Podwykonawcach i dalszych Podwykonawcach.
3. Wykonawca zastępczy upoważniony będzie do zabezpieczenia lub usunięcia z terenu budowy sprzętu i wszelkich innych rzeczy pozostawionych lub niezabezpieczonych należycie przez Wykonawcę w dniu wejścia wykonawcy zastępczego na teren budowy w takim zakresie, jaki będzie konieczny dla należytego wykonania obowiązków wykonawcy zastępczego. Koszt zabezpieczenia lub usunięcia sprzętu i tych rzeczy poniesie Wykonawca.
4. Czasowe udostępnienie terenu budowy lub jego części wykonawcy zastępczemu nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za protokolarnie powierzony mu teren budowy.
5. Zamawiający może potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy wszystkie udokumentowane koszty związane z wykonaniem zastępczym, w szczególności koszt przeprowadzenia odpowiednich procedur niezbędnych do wyboru wykonawcy zastępczego, koszt uzyskania zgód lub innych decyzji, jeśli będą wymagane dla dopuszczenia wykonawcy zastępczego do wykonania części inwestycji, wynagrodzenie wykonawcy zastępczego, koszt zakupu niezbędnych materiałów, a także udokumentowane koszty wszelkich działań wykonawcy zastępczego na terenie budowy i w jego bezpośrednim otoczeniu, związanych z realizacją powierzonych mu obowiązków.
6. W przypadku braku możliwości pokrycia kosztów wykonania zastępczego, w sposób opisany w ustępie poprzedzającym, roszczenia Zamawiającego związane z wykonaniem zastępczym mogą zostać zaspokojone z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, a jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania umowy okaże się niewystarczające, wynikłe stąd różnice Wykonawca zapłaci Zamawiającemu w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty.
7. Niezależnie od postanowień powyższych ustępów, Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania za wszelkie szkody poniesione w wyniku działań lub zaniechań Wykonawcy.

§ 15.

Postanowienia końcowe

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

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: