

UMOWA Nr/ET/TP/26
zawarta w dniu2026r. w Koszalinie

pomiędzy Gminą Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, NIP: 6692385366
 - Zarządem Budynków Mieszkalnych, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin, reprezentowanym przez:

..... – Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych działającego na podstawie
Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina

zwanego dalej **Zamawiającym**,

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą :, z
siedzibą w, ul., REGON:, NIP:
zwanym w dalszej części **Wykonawcą**,

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy złożonej w postępowaniu
o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września
2021 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z **2024 r., poz. 1320** z późn. zm.), zwana dalej „Ustawą” w
trybie podstawowym z możliwością negocjacji pn. „Wykonanie robót budowlanych w lokalach
mieszkalnych (pustostany) i innych lokalach będących w zarządzaniu (administrowaniu) przez Zarząd
Budynków Mieszkalnych w Koszalinie”, została zawarta umowa następującej treści, zwana dalej „Umową”.

Przedmiot Umowy

§ 1

1. Przedmiotem Umowy jest wykonanie **robót budowlanych** w lokalach mieszkalnych (**PUSTOSTANY**) i innych lokalach będących w zarządzaniu (administrowaniu) przez Zamawiającego, na placu budowy określonym w poszczególnym zleceniu, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
2. Zamawiający gwarantuje, że zleci Wykonawcy zakres prac, za które wartość wynagrodzenia nie będzie mniejsza niż 50% wartości umowy netto, wskazana w § 6 ust. 7.
3. Lokale będą przekazywane do remontu sukcesywnie, dlatego Wykonawca musi być przygotowany na prowadzenie prac równocześnie w kilku lokalach, jednak nie więcej niż w **10**.
4. Szczegółowy zakres robót remontowych (przedmiar robót) stanowił będzie **Załącznik nr 1 do poszczególnych zleceń**.
5. **Wykonawca** wykona Przedmiot Umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami, polskimi normami oraz odda Przedmiot Umowy **Zamawiającemu** w terminie wskazanym w poszczególnym zleceniu.
6. W przypadku ograniczenia środków finansowych na realizację Przedmiotu Umowy z przyczyn od **Zamawiającego** niezależnych lub w razie zaniechania z innych przyczyn wykonania części robót budowlanych wskazanych w Umowie, wynagrodzenie określone w § 6 podlegać będzie odpowiednio obniżeniu.
7. Podstawą dokonania zmian wskazanych w § 1 ust. 6 oraz § 10 jest protokół konieczności określający wystąpienie okoliczności uzasadniających zmianę.
8. Przedmiot Umowy może być przez **Zamawiającego** z przyczyn od niego niezależnych zmieniony.
9. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmian ilości w poszczególnych pozycjach wskazanych w kosztorysie ofertowym z zastrzeżeniem, że nie zmieni to wysokości maksymalnego wynagrodzenia Wykonawcy.
10. W przypadku gdy Zamawiający zleci Wykonawcy mniejszy zakres remontów niż zostało to określone w kosztorysie ofertowym, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie za faktycznie wykonaną ilość robót.
11. **Wykonawca** oświadcza, że dysponuje odpowiednim zapleczem technicznym i osobowym oraz wiedzą, które gwarantują wykonanie umowy i poszczególnych zleceń w wyznaczonym przez **Zamawiającego** terminie.
12. **Zamawiający** określa wymagania zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia.
13. **Zamawiający** wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę, **na podstawie umowy o pracę, osób** wykonujących wskazane w § 1 ust. 1 czynności niezbędne do realizacji przedmiotu

zamówienia przez cały okres wykonywania tych czynności w ramach 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, z późn. zm.).

14. **Zamawiający** wymaga aby do wykonania przedmiotu umowy był kierowany personel, którego wynagrodzenie za pracę jest równe lub przekracza równowartość wysokości wynagrodzenia minimalnego, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024, poz. 1773, z późn. zm.).
15. **Wykonawca** na każde pisemne żądanie Zamawiającego **w terminie do 7 dni roboczych** licząc od dnia wezwania, będzie zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających sposób zatrudnienia ww. osób:
 - 1) poświadczony za zgodność z oryginałem kopie umów o pracę, zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika (w pozostałym zakresie kopia umowy powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracownika),
 - 2) oświadczenia ww. osób, że są zatrudnione na podstawie umów o pracę z uwzględnieniem minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773 z późn.zm.) przez cały okres realizacji przedmiotu zamówienia,
 - 3) oświadczenia zatrudnionych osób o otrzymaniu wynagrodzenia,
16. **Wykonawca** zobowiązany jest do wprowadzenia w umowach z Podwykonawcami stosownych zapisów zobowiązujących do zatrudnienia osób wykonujących czynności wskazane w §1 ust. 1 na umowę o pracę oraz zapisów umożliwiających Zamawiającemu przeprowadzenie kontroli sposobu wykonania tego obowiązku.
17. W uzasadnionych przypadkach, z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy, możliwe jest zastąpienie ww. osoby lub osób inną osobą lub osobami pod warunkiem, że spełnione zostaną wszystkie powyższe wymagania.
18. W przypadku niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w ust. 15, Zamawiający uzna, że skierowany do realizacji zamówienia personel nie jest zatrudniony zgodnie z wymaganiami określonymi w ust. 13 i 14, co będzie stanowiło podstawę do naliczenia kar umownych.
19. Każdorazowa zmiana wykazu osób, o których mowa w ust. 13 nie wymaga aneksu do umowy (Wykonawca przedstawi korektę wykazu osób wykonujących czynności wskazane w § 1 ust. 1).
20. W przypadku trzykrotnego niewywiązania się z obowiązku wskazanego w ust. 15 lub zmiany sposobu zatrudnienia wskazanych osób, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy.
21. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli w miejscu wykonywania przedmiotu umowy w celu zweryfikowania, czy osoby wykonujące czynności wskazane w § 1 ust. 1 są osobami wskazanymi przez Wykonawcę w wykazie, o którym mowa w ust. 19. Podczas kontroli prowadzonej przez Zamawiającego, osoby oddelegowane przez Wykonawcę do wykonywania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 są zobowiązane podać imię i nazwisko. W razie odmowy podania danych umożliwiających identyfikację osób wykonujących czynności wskazane w § 1 ust. 1 na placu budowy, Zamawiający wezwie Wykonawcę do wydania zakazu wykonywania przez te osoby prac, do momentu wyjaśnienia podstawy ich zatrudnienia oraz wezwie Wykonawcę do złożenia pisemnego oświadczenia wskazującego dane osób, które odmówiły podania imienia i nazwiska podczas kontroli Zamawiającego.
22. **Zamawiający** wyznacza do współpracy (w tym do wystawiania zleceń i składania oświadczeń woli) z Wykonawcą Inspektora Działu Technicznego, który jest upoważniony do wskazywania osób pełniących nadzór (tj. Inspektorów Nadzoru) podczas realizacji danego zlecenia.
23. **Wykonawca** wyznaczy na piśmie do współpracy (w tym do podpisywania zleceń, protokołów odbioru i składania oświadczeń woli) z Zamawiającym osobę, która będzie odpowiedzialna za bezpośredni kontakt z **Zamawiającym**.
24. Roboty, o których mowa w § 1 ust. 1 umowy wykonywane będą w oparciu o indywidualne zlecenia wystawiane przez Inspektora Działu Technicznego, na podstawie zakresów, których wzór stanowi

Załącznik nr 1 do poszczególnych zleceń. Zlecenia potwierdzane przez Inspektora Nadzoru wskazanego w danym zleceniu stanowią będą podstawę do rozliczenia wykonanych robót.

25. Po otrzymaniu zlecenia wraz z przedmiarem robót Wykonawca zobowiązany jest do przystąpienia do realizacji zadania najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych licząc od dnia otrzymania zlecenia.
26. Wykonawca po wykonaniu robót określonych w danym zleceniu zobowiązany jest zgłosić Inspektorowi zakończenie prac i uzgodnić termin ich odbioru, który winien nastąpić **w ciągu 5 dni roboczych** od daty zgłoszenia o zakończeniu prac.
27. Zlecenia stanowią integralną część Umowy.

Obowiązki Stron

§ 2

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - 1) wprowadzenie i protokolarne przekazanie Wykonawcy Placu budowy stosownie do poszczególnych zleceń.
 - 2) odbiór Przedmiotu Umowy zgodnie z postanowieniami § 8.
 - 3) terminowa zapłata wynagrodzenia określonego w § 6 Umowy.
2. Do obowiązków **Wykonawcy** należy:
 - 1) realizacja Przedmiotu Umowy zgodnie z zakresem rzeczowym robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych.
 - 2) prowadzenie robót budowlanych przez osoby uprawnione zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - 3) zabezpieczenie Placu budowy oraz prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami BHP oraz ppoż.,
 - 4) wykonanie i terminowe przekazanie Zamawiającemu Przedmiotu Umowy w oparciu o indywidualne zlecenia,
 - 5) dostarczanie niezbędnych atestów, opinii, badań, faktur, kart gwarancyjnych, dotyczących realizowanego Przedmiotu Umowy, w tym atestów na wbudowaną stolarkę okienną, drzwiową oraz podłogi,
 - 6) zabezpieczenie instalacji i urządzeń na Placu budowy przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania przedmiot Umowy;
 - 7) zapewnienie bezpiecznego korzystania z terenu przylegającego do Placu budowy;
 - 8) stosowanie się do zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska i jako posiadacz odpadów postępowanie z nimi zgodnie z ustawą o odpadach;
 - 9) dbanie o porządek na Placu budowy, o schludny wygląd na zewnątrz oraz utrzymywanie Placu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych;
 - 10) zapewnienie odpowiedniego porządku w związku z prowadzonym remontem, w szczególności poprzez wywóz gruzu i innych odpadów na wysypisko śmieci, na co Wykonawca powinien posiadać dowód zapłaty, do okazania na żądanie Zamawiającego.
 - 11) po zakończeniu i przekazaniu robót budowlanych uporządkowanie Placu budowy, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę,
 - 12) kompletowanie w trakcie realizacji robót budowlanych, w okresie rękojmi lub gwarancji wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowanie do odbioru końcowego kompletu protokołów niezbędnych przy tym odbiorze,
 - 13) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez Inspektora Nadzoru w trakcie trwania robót budowlanych w uzgodnionym przez Strony terminie,
 - 14) zapłata kosztów podłączenia i korzystania z wody, ścieków i energii elektrycznej, w tym kosztów podłączenia liczników na te media, w czasie trwania Umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót z materiałów własnych posiadających dopuszczenie do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy Prawo budowlane.
4. Na każde żądanie Inspektora Nadzoru Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych przez niego materiałów budowlanych: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklaracje

zgodności lub certyfikat zgodności z odpowiednią Normą lub aprobatą techniczną wg standardów jakości i właściwości zastosowanych materiałów jak i technologii określonych w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót.

5. Ryzyko materiałów wadliwych i wszelkie formalności związane z postępowaniem gwarancyjnym lub z tytułu rękojmi odnośnie zakupionych materiałów spoczywa na Wykonawcy.

Odpowiedzialność Wykonawcy za szkody

§ 3

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za powierzone mienie Zamawiającego i naprawienia szkód powstałych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność na zasadzie ryzyka za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu lub osobom trzecim w związku z wykonywaniem Przedmiotu umowy do pełnej wysokości.
3. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia zł
4. Wykonawca zapewni ciągłość ubezpieczenia określonego w ust. 3, na sumę ubezpieczenia przynajmniejzł przez cały okres realizacji Umowy. W tym celu Wykonawca będzie przedkładał kolejne polisy ubezpieczenia Zamawiającemu **w ciągu 7 dni od zakończenia ważności poprzedniej polisy.**

Terminy realizacji Przedmiotu Umowy

§4

1. Termin realizacji poszczególnych zleceń ustalany będzie przez Zamawiającego odrębnie w zależności od zakresu prac do wykonania i nie może być dłuższy niż **20 lub 40 dni/lokal** a w przypadku konieczności wymiany **stolarki okiennej** nie może być dłuższy niż **90 dni na lokal**, licząc od dnia przekazania placu budowy.
2. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót budowlanych:
 - 1) termin przekazania Placu budowy oraz wskazanie punktów poboru wody oraz energii elektrycznej w terminie **do 3 dni od przyjęcia zlecenia** przez Wykonawcę,
 - 2) termin rozpoczęcia robót budowlanych od dnia przekazania Placu budowy,
 - 3) termin zakończenia robót każdorazowo wskazany w poszczególnym zleceniu.
3. Zamawiający powołuje Inspektora Nadzoru w osobie: wykaz Inspektorów Nadzoru stanowi **Załącznik nr 2 do umowy.**
4. Inspektor Nadzoru jest uprawniony do wydawania **Wykonawcy** poleceń związanych z jakością i ilością, robót budowlanych, które są niezbędne do prawidłowego wykonania Umowy.
5. Żaden odcinek robót nie może być zakryty lub w inny sposób uczyniony niedostępnym bez zgody inspektora nadzoru, Wykonawca każdorazowo zgłosi inspektorowi do odbioru roboty zanikowe lub ulegające zakryciu.
6. Przedstawicielem **Wykonawcy** na budowie będzie Kierownik budowy w osobie:

Podwykonawcy

§ 5

1. **Wykonawca** może wykonać Przedmiot Umowy przy udziale podwykonawców i dalszych podwykonawców, zawierając z nimi stosowne umowy w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sytuacji, gdy wykonawca zamierza angażować podwykonawców lub będzie korzystał z podwykonawców w trakcie realizacji zamówienia:
 - 1) **Wykonawca** oświadcza, że następujący rzeczowy zakres prac objętych umową będzie wykonywał siłami własnymi roboty: budowlane, sanitarne i elektryczne, natomiast następujący rzeczowy zakres prac objętych umową wykona za pomocą podwykonawców:
 - 2) **Wykonawca** ma obowiązek przedkładania zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także projektu jej zmiany oraz poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane i jej zmian.
 - 3) **Wykonawca**, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamie-

rzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego na roboty budowlane, do przedłożenia zamawiającemu projektu tej umowy, projektu zmian umowy o podwykonawstwo, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę **Wykonawcy** na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy, projektem zmian.

- 4) **Wykonawca**, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo i jej zmian, której przedmiotem są roboty budowlane, **w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia**.
- 5) Przedkładający może poświadczyć za zgodność z oryginałem kopię umowy o podwykonawstwo i jej zmianę.
- 6) **Wykonawca**, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo i jej zmian, 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 oraz umów o podwykonawstwo**, których przedmiot został wskazany przez zamawiającego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jako niepodlegający niniejszemu obowiązkowi. **Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż zł.**
- 7) **Zamawiający**, w terminie **14 dni** - zgłasza pisemne zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w przypadku, gdy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż 30 dni.
- 8) **Zamawiający**, w terminie **14 dni**, zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach określonych w powyższym punkcie.
- 9) Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie **14 dni**, uważa się za akceptację projektu umowy przez zamawiającego.
- 10) Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 14 dni, uważa się za akceptację umowy przez zamawiającego.
- 11) W przypadku, o którym mowa wyżej w pkt 3), jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż 30 dni zamawiający informuje o tym wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
- 12) Powyższe zapisy pkt 4) - 11) stosuje się odpowiednio do zmian tej umowy o podwykonawstwo.
- 13) Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia **Wykonawcy**, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.
- 14) W przypadku zamówień na roboty budowlane, jeżeli umowa przewiduje zapłatę wynagrodzenia należnego **Wykonawcy** w częściach - warunkiem zapłaty przez zamawiającego drugiej i następnych części należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, o którym mowa niżej w pkt 17), biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych;
- 15) W przypadku nieprzedstawienia przez **Wykonawcę** wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa wyżej w pkt 14), wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nie przedstawionych dowodów zapłaty.
- 16) Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną zamawiającemu, umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez **Wykonawcę**, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane.
- 17) Wynagrodzenie, o którym mowa wyżej w pkt 16), dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są ro-

- boty budowlane, lub po przedłożeniu zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, jeżeli przedmiotem są dostawy lub usługi.
- 18) Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
 - 19) Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty zamawiający jest obowiązany umożliwić wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, o których mowa wyżej w pkt 16).
 - 20) Zamawiający informuje o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
 - 21) W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa wyżej w pkt 19), w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - a) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
 - b) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości zamawiającego, co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - c) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
 - 22) W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa wyżej w pkt 16), zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego **Wykonawcy**.
 - 23) Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w pkt 16), lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat **na sumę większą niż 5% wartości umowy** w sprawie zamówienia publicznego może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy w sprawie zamówienia publicznego przez zamawiającego,
 - 24) Powyższe zapisy nie naruszają praw i obowiązków **Zamawiającego, Wykonawcy, Podwykonawcy** i dalszego podwykonawcy wynikających z przepisów art. 647 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
 - 25) Wysokość kar umownych z tytułu:
 - a) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom wynosi 1% wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień zwłoki,
 - b) nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany wynosi 1% wynagrodzenia umownego brutto,
 - c) nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, wynosi 1% wynagrodzenia umownego brutto,
 - d) braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty wynosi 1% wynagrodzenia umownego brutto.
 - 26) **Wykonawca** ponosi wobec zamawiającego pełną odpowiedzialność wraz z gwarancją za prace, które wykonuje przy pomocy podwykonawcy oraz dalszego podwykonawcy w tym w szczególności za zakres prac, termin wykonania oraz zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy, dalszemu podwykonawcy.

Wynagrodzenie

§ 6

1. Ze względu na znaczne zróżnicowanie stanu technicznego lokali przeznaczonych do remontu, zakres prac wykonywanych robót każdorazowo rozliczany będzie kosztorysem powykonawczym, sporządzonym w oparciu o indywidualne zlecenia, wraz z zakresem i przedmiarem rzeczowym robót sporządzonym na podstawie ogólnie przyjętych do stosowania katalogów nakładów rzeczowych, np. KNR, KNNR, KNR-W, KNP itp. wg cen jednostkowych materiałów i sprzętu podanych przez **Wykonawcę** w ofercie przy założeniu:
 - 1) **branża budowlana**
koszty pośrednie do (R+S)%

zysk do $R+S+Kp(R+S)$ %
koszty zakupu do M %
oraz stawki roboczogodziny netto ustalonej w drodze przetargu: zł/r-g

2) **branża sanitarna**

koszty pośrednie do $(R+S)$ %
zysk do $R+S+Kp(R+S)$ %
koszty zakupu do M %
oraz stawki roboczogodziny netto ustalonej w drodze przetargu: zł/r-g

3) **branża elektryczna**

koszty pośrednie do $(R+S)$ %
zysk do $R+S+Kp(R+S)$ %
koszty zakupu do M %
oraz stawki roboczogodziny netto ustalonej w drodze przetargu: zł/r-g

2. Roboty nie uwzględnione w ogólnie przyjętych do stosowania katalogach nakładów rzeczowych, np. KNR, KNNR, KNR-W, KNP itp. rozliczane będą wg kalkulacji indywidualnej uzgodnionej i zatwierdzonej przez **Zamawiającego**.
3. Roboty dodatkowe i zamienne, nie objęte przedmiotem rzeczowym robót (zleceniem), niezbędne do wykonania Przedmiotu Umowy mogą zostać wykonane przez **Wykonawcę** na żądanie **Zamawiającego**.
4. Za wykonane roboty dodatkowe oraz zamienne, **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie według stawek, narzutów, cen jednostkowych materiałów i sprzętu zgodnie z ofertą.
5. Ceny materiałów i sprzętu nie występujące w ofercie rozliczone zostaną według średnich cen wydawnictwa „SEKOCENBUD”. Jeżeli powyższe ceny nie zostały wskazane w w/w wydawnictwie, ceny materiałów i sprzętu zostaną rozliczone na podstawie cen zakupu (faktur VAT).
6. Ceny jednostkowe podane w ofercie **Wykonawcy** nie ulegają zmianie w czasie obowiązywania umowy.
7. Wynagrodzenie umowne netto szacuje się na kwotę zł, (słownie:).
8. Nominalne wynagrodzenie umowne za wykonanie przedmiotu umowy nie może przekroczyć kwoty brutto zł, (słownie:), w tym podatek VAT.
9. Wynagrodzenie wskazane w ust. 8 stanowi podstawę do rozliczania Stron w zakresie ewentualnych odszkodowań i kar umownych, chyba, że co innego wynika z treści umowy.

Zasady zapłaty wynagrodzenia

§ 7

1. Zapłata wynagrodzenia przez **Zamawiającego** na rzecz **Wykonawcy**, nastąpi na podstawie faktur VAT wystawionych przez **Wykonawcę osobno** po zakończeniu i odbiorze danego zlecenia.
2. Strony wskazują następujące dane/informacje na potrzeby wystawienia faktur:
 - 1) W przypadku, gdy faktura będzie wystawiana i dostarczana w sposób określony w § 7 ust. 3 pkt 1 **Wykonawca** wystawi faktury wskazując, że dokument dotyczy jednostki samorządu terytorialnego:
Status nabywcy (Podmiot2): Jednostka samorządu terytorialnego
NIP 669 23 85 366 Gmina Miasto Koszalin, Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin
Odbiorca (Podmiot3) Rola 8: „ JST- odbiorca” NIP 669 050 43 35 Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
 - 2) W przypadku, gdy faktura będzie wystawiana i dostarczana w sposób określony w § 7 ust. 3 pkt 2 lub 3 **Wykonawca** wystawi faktury wskazując dane:
Nabywca: Gmina Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, NIP: 6692385366
Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
 - 3) **Wykonawca:** jak w Umowie.
3. Miejsce, forma i sposób dostarczenia faktur:
 - 1) forma ustrukturyzowana: Krajowy System e-Faktur
 - 2) forma papierowa: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin,
 - 3) forma elektroniczna: **Zamawiający** umożliwi **wykonawcy** zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych,

koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U.2020 poz. 1666), przesłanie ustrukturyzowanych faktur elektronicznych, oraz innych ustrukturyzowanych dokumentów elektronicznych. PLATFORMA ELEKTRONICZNEGO FAKTUROWANIA stosowana przez Zamawiającego: brokerinfinite.efaktura.gov.pl.

4. W przypadku awarii systemu KSeF, niedostępności całkowitej lub konieczności stosowania trybu offline²⁴, każda ze stron umowy podejmie działania zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz wygeneruje dokumenty zgodnie z procedurami awaryjnymi. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego przekazania Zamawiającemu informacji o zajściu tego rodzaju zdarzeń. Zamawiający wskazuje adres e-Doręczeń: AE:PL-32082-79752-UCUJG-14 jako dedykowany kanał komunikacji do przekazywania informacji o ww. awariach systemu i do odbioru faktur w trybach szczególnych dla Gminy Miasto Koszalin Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.
5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem, na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminie 21 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z protokołem odbioru robót budowlanych oraz pisemnym oświadczeniem podwykonawcy o wykonaniu przez Wykonawcę wszelkich wymagalnych zobowiązań z tytułu zawartych z podwykonawcą umów wskazanych w § 5 ust. 1 Umowy.
Za datę doręczenia rozumieć należy:
 - 1) W przypadku wystawiania i przekazywania faktur z sposób określony w § 7 ust. 3 pkt 1 umowy za datę doręczenia tej faktury uznaje się datę przydzielenia numeru identyfikującego fakturę w Krajowym Systemie e-Faktur. Data ta jest wiążąca dla terminów płatności i odliczenia VAT.
 - 2) W przypadku wystawiania i przekazywania faktur z sposób określony w § 7 ust. 3 pkt 2 umowy za datę doręczenia tej faktury uznaje się datę jej faktycznego otrzymania przez Zamawiającego. Data ta jest wiążąca dla terminów płatności i odliczenia VAT.
 - 3) W przypadku wystawiania i przekazywania faktur z sposób określony w § 7 ust. 3 pkt 3 umowy za datę doręczenia tej faktury uznaje się datę jej faktycznego otrzymania przez Zamawiającego. Data ta jest wiążąca dla terminów płatności i odliczenia VAT.
6.
 - 1) Strony ustalają, że ewentualne załączniki do faktur przekazywane będą w formie papierowej: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin.
 - 2) Dokumenty dodatkowe stanowiące załączniki do faktur muszą zawierać informacje umożliwiające identyfikację właściwej faktury tj:
 - a) oznaczenie Wykonawcy, który składa dokumenty,
 - b) oznaczenie numeru umowy, której załączniki dotyczą,
 - c) oznaczenia numeru faktury, której załączniki dotyczą,
 - d) w przypadku załączników wystawianych do faktur dostarczanych zgodnie z zasadami opisanymi w § 7 ust. 3 pkt 1 muszą one zawierać również informację o numerze nadanym przez Krajowy System e-Faktur.
7. Termin dostarczenia faktury: 14 dni od podpisania przez strony protokołu zdawczo – odbiorczego.
8. Wysokość stawek roboczogodzin brutto i narzutów, określona w § 6 ust. 1, nie podlega zmianie.
9. Zmiana danych na potrzeby wystawienia faktury, nie stanowiąca zmiany Strony Umowy, nie stanowi zmiany Umowy.
10. Zapisy od ust. 2 do ust. 7 mają zastosowanie również do dalszych podwykonawców.

Odbiory robót

§ 8

1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót budowlanych:
 - 1) odbiory stanowiące podstawę do wystawiania faktur VAT za wykonanie indywidualnego zlecenia,
 - 2) odbiory robót budowlanych zanikających.
2. Odbiory dokonywane będą w terminie do 5 dni roboczych, licząc od dnia powiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o tym odbiorze, przesłanego na adres ZBM. Z czynności odbiorów sporządzone zostaną protokoły, które stanowiąc będą załączniki do faktur VAT.
3. Podstawą do zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru robót budowlanych jest ich faktyczne wykonanie, potwierdzone przez Inspektora Nadzoru.

4. Przed podpisaniem protokołu odbioru, **Wykonawca** przekaże **Zamawiającemu** niezbędną dokumentację zawartą w § 2 ust. 2 pkt 5). Jeżeli **Wykonawca** odmówi przekazania któregośkolwiek z wymienionych dokumentów, **Zamawiający** będzie mógł odmówić podpisania protokołu odbioru.
5. Dniem wykonania przez **Wykonawcę** indywidualnego zlecenia jest dzień dokonania przez Strony odbioru robót.
6. **Zamawiający** może odmówić przyjęcia robót, gdy występują wady przedmiotu umowy utrudniające lub uniemożliwiające użytkowanie lokalu. Jeżeli wady nadają się do usunięcia, **Zamawiający** może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia lub uniemożliwiają użytkowanie zgodne z przeznaczeniem lub zgodnie z odpowiednimi przepisami, **Zamawiający** może odstąpić od umowy w terminie **14 dni** od ujawnienia tych wad lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.
7. **Wykonawca** nie może odmówić usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru robót lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi, bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
8. Termin usunięcia wad lub usterek ujawnionych podczas odbioru lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi wynosi 7 dni.
9. W przypadku niedotrzymania terminu usunięcia wady zgodnie z ust. 8, **Zamawiający** zleci jej usunięcie innemu wykonawcy a kosztami obciąży w całości **Wykonawcę**.
10. W przypadku, gdy po zakończeniu odbioru zajdzie konieczność wyposażenia lokalu w urządzenia gazowe tj. kuchenki gazowe i junkers, **Wykonawca** będzie zobowiązany do wykonania tych prac wraz z badaniami niezbędnymi do ich eksploatacji, w terminie **5 dni roboczych** od otrzymania dodatkowego zlecenia w tym zakresie.
11. W przypadku wystąpienia konieczności przestawienia pieców kaflowych **Wykonawca** zobowiązany będzie do udostępnienia placu budowy **Wykonawcy** wskazanemu przez **Zamawiającego** do wykonania tych czynności.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

§ 9

1. ~~Strony potwierdzają, że przed zawarciem umowy Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości zł (słownie: złotych 00/100) w formie:~~
2. ~~Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w następujących terminach:~~
 - 1) ~~70% wysokości zabezpieczenia – w ciągu 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane,~~
 - 2) ~~30% wysokości zabezpieczenia – w ciągu 15 dni od upływu okresu rękojmi lub gwarancji za wady (36 m-cy), tego zakresu robót, który został odebrany przez Zamawiającego jako ostatni.~~
3. ~~Za dzień wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane będzie uważany dzień podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru poszczególnych zleceń stwierdzającego wykonanie bez wad i usterek tego zakresu robót objętych przedmiotem zamówienia, który został odebrany jako ostatni, bądź protokołu stwierdzającego należyte usunięcie wad i usterek wskazanych w tym protokole odbioru robót. Jednakże jeżeli w trakcie odbioru któregośkolwiek z ww. zakresów robót stwierdzono wady i usterki, a termin ich usunięcia przypada po dniu podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru stwierdzającego wykonanie bez wad i usterek drugiego zakresu robót bądź protokołu stwierdzającego należyte usunięcie wad i usterek wskazanych w protokole odbioru końcowego drugiego zakresu robót, za dzień wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane będzie uważany dzień podpisania przez Zamawiającego protokołu stwierdzającego należyte usunięcie wad i usterek, których termin usunięcia przypadał po dniu podpisania przez Zamawiającego ww. protokołów.~~

Zmiany umowy

§ 10

1. Zgodnie z art. 455 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 roku poz. 1320 z późn. zm.), **Zamawiający** przewiduje możliwość zmiany postanowień Umowy, w stosunku do treści oferty.

2. Zmiany Umowy będą mogły być wprowadzane w związku z zaistnieniem okoliczności, których wystąpienia Strony nie przewidywały w chwili zawierania Umowy. Okoliczności te nie mogą być wywołane przez którąkolwiek ze Stron, ani nie mogą być przez Strony zawinione i muszą wywoływać ten skutek, iż (i) Umowa nie może być wykonana wedle pierwotnej treści, w szczególności z uwagi na rażącą stratę grożącą Stronom bądź jednej ze Stron lub niemożność osiągnięcia celu Umowy albo też (ii) wykonanie Umowy będzie istotnie utrudnione dla jednej bądź obu jej Stron. Okoliczności powyższe odnosić się mogą w szczególności do:
 - 1) ograniczenia przedmiotu umowy w postaci ilości lokali do remontu w związku z potrzebami Zamawiającego,
 - 2) wystąpienia zmian stanu prawnego, w tym w szczególności przepisów podatkowych i z zakresu ochrony środowiska,
 - 3) zmiany terminu wykonania Przedmiotu Umowy,
 - 4) powszechnej niedostępności surowców bądź materiałów,
 - 5) konieczności uwzględnienia wpływu ewentualnych prac dodatkowych i zamiennych na realizację Przedmiotu umowy,
 - 6) na skutek działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu Umowy, których Strony nie były w stanie przewidzieć w dniu zawarcia Umowy i których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie.
3. W sytuacjach określonych w ust. 2 Strony, mając na uwadze poszanowanie wzajemnych interesów, zasady równości Stron oraz ekwiwalentności świadczeń i przede wszystkim zgodny zamiar wykonania Przedmiotu Umowy, określą w niezbędnym zakresie wpływ powyższych okoliczności na dotychczasowe prawa i obowiązki.
4. Niezależnie od postanowień ust. 2 i 3, Strony dopuszczają możliwość:
 - 1) zmian redakcyjnych Umowy oraz,
 - 2) zmian będących następstwem sukcesji uniwersalnej albo przejęcia z mocy prawa pełni praw i obowiązków dotyczących którejkolwiek ze Stron,
 - 3) zmian danych Stron, jak również,
 - 4) zmian korzystnych z punktu widzenia realizacji przedmiotu umowy, w szczególności przyspieszających realizację, obniżających koszt ponoszony przez Zamawiającego na wykonanie, utrzymanie lub użytkowanie przedmiotu umowy bądź zwiększających użyteczność przedmiotu umowy,
 - 5) zmian, o których mowa w § 1 ust. 6.
5. W takiej sytuacji, Strony wprowadzą do Umowy stosowne zmiany weryfikujące redakcyjne dotychczasowe brzmienie umowy bądź wskazujące nowe dane albo też, kierując się poszanowaniem wzajemnych interesów, zasadą równości Stron oraz ekwiwalentności świadczeń i przede wszystkim zgodnym zamiarem wykonania Przedmiotu Umowy, określą zmiany korzystne z punktu widzenia realizacji Przedmiotu Umowy.
- ~~6. Stosownie do treści art. 439 ustawy Pzp Strony przewidują możliwość zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją niniejszej umowy, na zasadach określonych poniżej:~~
 - ~~a) poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją umowy uprawniający Strony do żądania zmiany wynagrodzenia ustala się na **15%** w stosunku do poziomu cen tych materiałów lub kosztów z dnia zawarcia umowy;~~
 - ~~b) poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją umowy ustalany jest w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i publikowany w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. W sytuacji gdy wskaźnik ten przestanie być dostępny zastosowanie znajdzie inny, najbardziej zbliżony, wskaźnik publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego;~~
 - ~~c) w przypadku wzrostu cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją umowy powyżej 15% Wykonawca jest uprawniony do złożenia Zamawiającemu pisemnego wniosku (dalej: Wniosek) o zmianę umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po złożeniu Wniosku;~~

- d) w przypadku spadku cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją umowy powyżej 15% Zamawiający jest uprawniony do złożenia Wykonawcy pisemnej informacji (dalej: Informacja) o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po złożeniu Informacji;
- e) Wniosek oraz Informacja powinny zawierać uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstawy prawnej;
- f) Wniosek lub Informację uprawniona Strona może złożyć drugiej stronie **nie wcześniej niż po upływie 6 (sześć) miesięcy od dnia zawarcia umowy**, w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w pkt a);
- g) maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający, w efekcie zastosowania postanowień niniejszego paragrafu to **10%** wynagrodzenia za niezrealizowany jeszcze przez Wykonawcę przed dniem złożenia Wniosku lub Informacji zakres przedmiotu umowy;
- h) przez maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia, o której mowa w pkt g) powyżej należy rozumieć wartość wzrostu lub spadku wynagrodzenia wynikającego z waloryzacji;
- i) wartość zmiany (WZ), o której mowa w pkt g) określa się na podstawie wzoru:
- $$WZ = (W \times F) / 100$$
- gdzie:
- W – wynagrodzenie netto za niezrealizowany jeszcze przez Wykonawcę przed dniem złożenia Wniosku lub Informacji zakres przedmiotu Umowy;
- F – średnia arytmetyczna sześciu następujących po sobie wartości zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją Umowy, wynikających z comiesięcznych komunikatów Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (miesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w odniesieniu do grudnia poprzedniego roku);
- j) zmiana wynagrodzenia Wykonawcy wymaga zmiany Umowy w tym zakresie, pod rygorem nieważności;
- k) Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z niniejszym paragrafem zobowiązany jest do niezwłocznej zmiany wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania Podwykonawcy;

Kary umowne

§ 11

1. **Zamawiający** zapłaci Wykonawcy, z zastrzeżeniem art. 456 ust. 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, karę umowną z tytułu odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego – w wysokości łącznego 20 % wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 6 ust. 7.
2. **Wykonawca** zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) z tytułu odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy – w wysokości 20 % łącznego wynagrodzenia umownego netto określonego w § 6 ust. 7,
 - 2) za nieterminowe wykonanie zakresu robót z danego zlecenia z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości **100 zł/dzień** za każdy dzień zwłoki, niezależnie od wartości i zakresu danego zlecenia,
 - 3) za nieterminowe usunięcie wad w zleceniach realizowanych podczas trwania umowy oraz ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości **200 zł/dzień** za każdy dzień zwłoki w usunięciu jakiegokolwiek zgłoszonej wady,
 - 4) w przypadku nieprzedłożenia kopii umowy o podwykonawstwo, w wymaganym terminie, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt 4), Wykonawca zapłaci **1%** łącznego wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 7 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki w przedłożeniu kopii umowy o podwykonawstwo,
 - 5) za oddelegowanie do wykonywania czynności wskazanych w § 1 ust. 1 osób niezatrudnionych na podstawie umowy o pracę bądź niewskazanych w wykazie, o których mowa w § 1 ust. 13 – **1.000 zł** za każdy stwierdzony przypadek (kara może być nakładana wielokrotnie wobec tej samej osoby, jeżeli Zamawiający podczas kolejnych kontroli stwierdzi, że nie jest ona zatrudniona na umowę o pracę),
 - 6) za nieprzedłożenie dokumentów, o których mowa w § 1 ust. 15 – **1.000 zł** za każdy przypadek,

- 7) za niewprowadzenie do umów z Podwykonawcami zapisów, o których mowa w § 1 ust. 16 – **1.000 zł** za każdy przypadek,
 - 8) za niedostarczenie polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 3 ust. 4 - w wysokości **200 zł** za każdy dzień zwłoki,
 - 9) za niewykonanie innego obowiązku wynikającego z umowy – w wysokości **500 zł** za każde takie zdarzenie.
3. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadku wystąpienia szkody przewyższającej wysokość należnych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
 4. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z faktur wystawionych przez Wykonawcę, na co Wykonawca wyraża zgodę.
 5. Za okres od zawiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o zakończeniu robót do chwili odbioru robót Zamawiający nie nalicza kar za nieterminową realizację chyba, że Inspektor Nadzoru stwierdzi, że zakres robót zawarty w zleceniu nie został zakończony.
 6. Łączna wysokość kar umownych, jakich Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy, nie może przekroczyć **20% należnego wynagrodzenia umownego brutto** Wykonawcy.

Odstąpienie od Umowy

§ 12

1. **Zamawiający**, poza przypadkami wskazanymi w ustawie Prawo zamówień publicznych i kodeksie cywilnym, może odstąpić od Umowy, gdy:
 - 1) zostanie ogłoszona upadłość **Wykonawcy**,
 - 2) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku **Wykonawcy**, w zakresie uniemożliwiającym wykonywanie Umowy,
 - 3) **Wykonawca** nie rozpoczął robót budowlanych bez uzasadnionej przyczyny lub przerwał je i nie kontynuuje, pomimo pisemnego wezwania go przez **Zamawiającego** do ich rozpoczęcia lub kontynuacji,
 - 4) **Wykonawca** z własnej winy przerwał roboty budowlane i przerwa ta trwa ponad 7 dni.
 - 5) Wykonawca wykonuje nienależycie lub nieterminowo zlecone roboty, pomimo upomnienia go na piśmie przez Zamawiającego i wyznaczenia dodatkowego terminu.
2. Oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności i może być złożone w terminie 3 miesięcy od dnia powzięcia informacji o przyczynie uzasadniającej to odstąpienie.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy, **Wykonawca** i **Zamawiający**, w szczególności dokonają następujących czynności:
 - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy, **Wykonawca**, przy udziale **Zamawiającego**, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji rozpoczętych robót budowlanych według stanu na dzień odstąpienia od Umowy,
 - 2) **Wykonawca** zabezpieczy przerwane roboty budowlane w zakresie i terminie obustronnie uzgodnionym,
 - 3) **Wykonawca** zawiadomi **Zamawiającego** o terminie dokonania odbioru robót budowlanych przerwanych oraz robót zabezpieczających,
 - 4) **Zamawiający** dokona odbioru robót przerwanych oraz zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie za wykonane do dnia odstąpienia od Umowy roboty budowlane, po potrąceniu należności z tytułu kar umownych i odszkodowania,
 - 5) **Wykonawca** przekaze protokołem **Zamawiającemu**, Plac budowy w dniu odbioru robót budowlanych przerwanych oraz robót zabezpieczających, po sporządzeniu protokołu odbioru tych robót.

Rękojmia oraz gwarancja

§ 13

1. **Wykonawca** udziela **Zamawiającemu** gwarancji jakości wykonanych robót na okres:
 - 1) stolarki okiennej – na którą gwarancja wynosi **84 miesiące**,
 - 2) stolarki drzwiowej – na którą gwarancja wynosi **36 miesięcy**,
 - 3) podłóg – na które gwarancja wynosi **48 miesięcy**.

4) **roboty budowlane** – na które gwarancja wynosi **36 miesięcy**.

2. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.
3. Wykonawca udziela Zamawiającemu **rękojmi za wady na okres równy udzielonej gwarancji jakości**.
4. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu przedmiotu umowy również po okresie gwarancji jakości, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu gwarancji jakości.
5. Odpowiedzialność **Wykonawcy** z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości, rozpoczyna się od dnia podpisania przez Strony bezusterkowego, protokołu odbioru robót budowlanych za dane zlecenie.
6. **Wykonawca** usunie na swój koszt i ryzyko wady i usterki stwierdzone w Przedmiocie Umowy w okresie rękojmi za wady i gwarancji jakości, w terminach wyznaczonych przez **Zamawiającego**.
7. W przypadku, gdy **Wykonawca** nie zgłosi się w celu stwierdzenia wad i usterek w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty doręczenia powiadomienia (reklamacja) o ich wystąpieniu albo nie usunie wad i usterek w terminie wskazanym przez **Zamawiającego**, **Zamawiający** dokona ich usunięcia na koszt **Wykonawcy**, przez zatrudnienie własnych specjalistów albo specjalistów strony trzeciej – bez utraty praw wynikających z rękojmi za wady i gwarancji jakości.
8. Reklamacje **Zamawiający** zgłaszać będzie na piśmie, niezwłocznie, nie później jednak do dnia upływu okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości.
9. Okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas potrzebny na usunięcie wad.

Postanowienia końcowe

§ 14

1. Umowę zawarto na okres **odr. do**
2. Wszelkie spory, wynikające z Umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby zamawiającego.
3. Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych teleadresowych wymienionych w umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych pisma wysłane na dotychczasowe adresy uważa się skutecznie doręczone.
4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych w Umowie, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi ustawą, Prawo zamówień publicznych oraz inne obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.
6. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla **Wykonawcy** i dwa dla **Zamawiającego**.
8. Integralną częścią umowy są:
 - 1) przedmiar robót i/lub kosztorys inwestorski,
 - 2) oferta Wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym,
 - 3) SWZ.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

.....
Kontrasygnata Głównego Księgowego

* *niepotrzebne skreślić*

.....

Koszalin, dnia

.....
.....
.....
.....
(dokładny adres Wykonawcy robót)

ZLECENIE NR

Gmina Miasto Koszalin Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie – Dział Techniczny zleca wykonanie robót remontowych w lokalu mieszkalnym przy ul.
według zakresu ustalonego w załączniku nr 1 do zlecenia.

Nadzór nad robotami pełnić będą:

1.
2.
3.

Uwagi:

1. Przekazanie placu budowy nastąpi w terminie do 3 dnia od dnia przyjęcia zlecenia przez Wykonawcę robót. **Dzień przekazania placu budowy jest dniem rozpoczęcia robót.**
2. W dniu przekazania placu budowy Zamawiający wskaże Wykonawcy punkty poboru wody i energii elektrycznej.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury VAT za wykonane roboty remontowe w terminie do 21 dni od dnia sporządzenia protokołu odbioru robót.

Termin wykonania prac wynosi (20, 40 lub 90 dni) dni, od dnia przekazania placu budowy.

Potwierdzenie przyjęcia
zlecenia przez Wykonawcę:

Osoba wystawiająca zlecenie:

.....
(data, podpis)

.....
(Imię i Nazwisko, data, podpis)

Zlecenie zatwierdził:
(data, podpis)

ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH (przedmiar robót)

I. Roboty budowlane :

- remont podłóg – (płyta OSB, wykładzina + listwy)
- roboty tynkarskie, przygotowanie powierzchni oraz malowanie ścian i sufitów
- naprawa – malowanie - regulacja stolarki okiennej
- wymiana (naprawa – malowanie) stolarki drzwiowej
- wykonanie nowych ścian działowych

II. Roboty sanitarne :

- wymiana gazowego podgrzewacza wody, rura spalinowa, zawór gazu, filtr gazu, zawory wodne
- montaż konsoli gazomierza
- wymiana kuchenki gazowej
- próba szczelności instalacji gazowej
- opinia kominiarska - powykonawcza
- wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej
- wymiana wanny z baterią naścienną
- wymiana zlewozmywaka z baterią i syfonem
- zakup i montaż wodomierza
- wymiana krętek wentylacyjnych

III. Roboty elektryczne:

- wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem
- wymiana kuchenki elektrycznej
- zakup i montaż elektrycznego podgrzewacza wody
- montaż grzejników elektrycznych

UWAGA 1:

Istnieje możliwość, że wystąpią roboty inne, dodatkowe, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania niniejszego zakresu. Wykonać należy wszystkie roboty niezbędne z uwagi na przyjętą technologię, sporządzone projekty budowlane, przepisy prawa, przepisy BHP i p.poż.

UWAGA 2:

W przypadku braku możliwości w trakcie przekazania terenu budowy lub trwania prac remontowych dokonania kwalifikacji wymiany kuchenki gazowej, gazowego podgrzewacza wody, bojlera elektrycznego (brak liczników), Wykonawca dokona sprawdzenia tych urządzeń po zasiedleniu lokalu, na osobne zlecenie. **Protokół sprawności urządzeń będzie podstawą do zlecenia przez Zamawiającego ewentualnej wymiany.**

WYKAZ INSPEKTORÓW NADZORU

Dział Techniczny:

1. Paweł Zakościelny – roboty z branży budowlanej
2. Barbara Rapta – roboty z branży budowlanej
3. Mariola Rokowska – roboty z branży sanitarnej
4. Damian Madaliński – roboty z branży elektrycznej

Dział Eksploatacyjno-Techniczny:

1. Aneta Lewandowska – roboty z branży budowlanej
2. Karolina Fibingier – roboty z branży sanitarnej



ZAŁĄCZNIK DO UMOWY NR ZR.

INFORMACJA W SPRAWIE WYSTAWIANIA FAKTUR

W związku z wdrożeniem obowiązkowego Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), Gmina Miasto Koszalin Zarząd Budynków Mieszkalnych informuje, że konieczna jest aktualizacja danych związanych z wystawianiem faktur. W celu prawidłowego doręczania faktur w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF) prosimy o każdorazowe wskazywanie w węźle:

Status nabywcy (Podmiot2): Jednostka samorządu terytorialnego:

NIP 669 23 85 366
Gmina Miasto Koszalin
Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

Należy zaznaczyć, że faktura dotyczy jednostki samorządu terytorialnego:

Odbiorca (Podmiot3)

Rola 8: „ JST- odbiorca”

NIP 669 050 43 35
Zarząd Budynków Mieszkalnych
ul. Połczyńska 24
75-815 Koszalin

Właściwe wskazanie danych w zakresie oznaczenia nabywcy i odbiorcy, konieczne jest dla zapewnienia prawidłowego dostarczenia faktur do odbiorcy. Opóźnienie w ich dostarczeniu, wynikające ze wskazania błędnych lub niepełnych danych, nie będzie stanowiło podstawy do naliczania odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Prosimy ponadto o prawidłowe wypełnianie informacji w zakresie oznaczenia warunków transakcji, a także dodatkowych informacji umożliwiających identyfikację i rozliczenie faktur.

Dodatkowo wskazujemy, że w sytuacjach awarii KSeF, jego niedostępności lub trybu offline, gdy faktury nie mogą zostać doręczone za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur, dopuszcza się ich dostarczanie w sposób uzgodniony z Kontrahentem (tzw. tryb umowny). Gmina Miasto Koszalin Zarząd Budynków Mieszkalnych wskazuje adres e-Doręczeń: AE:PL-32082-79752-UCUIG-14 jako dedykowany kanał komunikacji do odbioru faktur w trybach szczególnych dla Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

Wskazany wyżej adres jest również właściwy do przesyłania dokumentów w formie załączników do faktur, przekazywanych w systemie KSeF. Załączniki powinny być oznaczone numerem KSeF właściwym dla danej faktury.

W przypadku pytań lub konieczności uzupełniania wskazanych informacji prosimy kontakt: Barbara Zdunek; bdzunek@zbm.koszalin.pl; tel. 943409197, Grażyna Jarkiewicz gjarkiewicz@zbm.koszalin.pl tel. 943409170.

.....
(potwierdzenie otrzymania przez Wykonawcę)

.....