



Ogłoszenie nr DZ_25_017_NU

Załącznik nr 6 do Ogłoszenia

WZÓR UMOWY

UMOWA NR DZ_25_017_NU

zawarta w dniu w Bielsku-Białej

pomiędzy

Miastem Bielsko-Biała – Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej, ul. Lipnicka 26, 43-300
Bielsko-Biała, NIP 9372686990, reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **Zamawiającym**,

a

.....

reprezentowanym przez:

zwanym dalej **Wykonawcą**.

§ 1. Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane (zwane dalej „przedmiotem umowy” lub zamiennie „przedmiotem zamówienia”), obejmujące remont lokalu mieszkalnego położonego w Bielsku-Białej przy ul. Krakowskiej 53/6.
2. Przedmiot umowy będzie wykonany zgodnie z:
 - 1) Ofertą Wykonawcy, stanowiącą załącznik nr 1 do umowy,
 - 2) Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót w Lokalach Mieszkalnych - Pustostanach, który stanowi załącznik nr 3 do umowy,
 - 3) Dokumentacją techniczną stanowiącą łącznie załącznik nr 2 do umowy i obejmującą:
 - a) przedmiary robót,
 - b) opis przedmiotu zamówienia.
3. Wykonawca przedłoży do zatwierdzenia, **Zamawiającemu na adres przetargi@zgm.eu**, w terminie do 3 dni od daty podpisania umowy, kosztorysy opracowane metodą kalkulacji uproszczonej (zwane dalej „kosztorysami ofertowymi”) na cenę brutto podaną w ofercie wraz z zestawieniem materiałów i sprzętu w poszczególnych branżach robót ze wskazaniem cen jednostkowych. Wyliczone w kosztorysach ceny remontów poszczególnych lokali, jak również cena całkowita oraz wysokość składników cenotwórczych (R, Kp, Z) musi być zgodna z cenami i wskaźnikami przedstawionymi w ofercie Wykonawcy. Ceny tych samych składników cenotwórczych (M, S) muszą być takie same dla wszystkich wycenianych pozycji przedmiarowych z danej branży robót. Inspektor nadzoru zaakceptuje przedłożone kosztorysy ofertowe wyłącznie w przypadku, gdy są zgodne z przedmiarami robót udostępnionymi wraz z Ogłoszeniem. Gdy kosztorysy



ofertowe będą różnić się od przedmiarów robót lub ceny i wskaźników podanych w ofercie, Wykonawca dokonuje ich poprawy w procedurze określonej w ust. 5-9.

Zaakceptowane kosztorysy ofertowe zostaną dołączone do umowy w postaci załącznika nr 1.

4. Kosztorysy złożone i opracowane na zasadach określonych w ust. 3 będą podstawą do rozliczania:
 - 1) robót ujętych w przekazanych przez Zamawiającego przedmiarach robót,
 - 2) „koniecznych robót dodatkowych”, o których mowa w § 7 ust. 2;
 - 3) „robót zamiennych”, o których mowa w § 7 ust. 1;
 - 4) ustalenia wysokości rozliczenia i obniżenia wynagrodzenia z tytułu zaniechania wykonania części robót;
 - 5) ustalenia wysokości wynagrodzenia i rozliczania robót, na które zostaną zawarte aneksy do umowy na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 3-4 lub art. 455 ust. 2 ustawy;
 - 6) obliczenia należnego wynagrodzenia Wykonawcy z tytułu wykonania części przedmiotu umowy, w sytuacji odstąpienia od umowy na zasadach określonych w § 17.
5. W terminie do 2 dni roboczych od przedłożenia kosztorysów ofertowych Zamawiający dokona ich zatwierdzenia bez zmian, bądź w tym terminie wprowadzi do dokumentów korekty lub zgłosi uwagi ze wskazaniem w ich uzasadnieniu na wymagania opisane w ogłoszeniu, dokumentacji technicznej lub umowie, które będą wiążące dla Wykonawcy.
6. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego uwag do treści kosztorysów ofertowych Wykonawca będzie zobowiązany do uwzględnienia tych uwag i przedłożenia Zamawiającemu poprawionych kosztorysów w terminie do 2 dni roboczych od daty otrzymania zgłoszonych przez Zamawiającego uwag.
7. Potwierdzenie przez Zamawiającego uwzględnienia jego uwag lub brak zgłoszenia uwag w terminie określonym w ust. 6 będą uważane przez Strony za zatwierdzenie kosztorysów.
8. Zatwierdzone kosztorysy ofertowe będą złożone przez Wykonawcę w formie pisemnej podpisanej przez przedstawiciela Wykonawcy, a następnie Inspektora nadzoru.
9. Zamawiający ma prawo odmówić przekazania Wykonawcy placu budowy do czasu przedłożenia przez Wykonawcę kosztorysów. W takiej sytuacji Wykonawcy nie przysługuje roszczenie o przedłużenie terminu wykonania umowy z powodu opóźnienia w przekazaniu przez Zamawiającego placu budowy.



§ 2. Termin wykonania przedmiotu umowy

1. Termin wykonania przedmiotu umowy w lokalu wynosi do 30 dni od daty przekazania Wykonawcy placu robót. Terminy przekazania placu robót (lokalu do remontu) – do 7 dni od dnia zawarcia umowy z zastrzeżeniem postanowień § 1 ust.9 umowy.
2. Terminy ustalone w ust. 1 mogą ulec przesunięciu w przypadku:
 - 1) wystąpienia przestojów i opóźnień nie zawinionych przez Zamawiającego lub Wykonawcę, przez które rozumie się w szczególności:
 - a) działania lub zaniechania właściwych organów administracji publicznej, w tym administracji zespolonej, w szczególności organów nadzoru budowlanego czy służby ochrony zabytków, w zakresie ich kompetencji do władczego ingerowania w prowadzone prace budowlane,
 - b) działania podmiotów trzecich (nie dotyczy podwykonawców) uniemożliwiających prowadzenie robót,
 - c) konieczność wystąpienia robót, o których mowa w § 7,
 - d) działania siły wyższej, mającej bezpośredni wpływ na terminowość wykonania robót,
 - e) wystąpienie warunków atmosferycznych utrudniających w stopniu istotnym lub uniemożliwiających kontynuowanie lub prawidłowe wykonywanie robót,
 - 2) wystąpienia innych okoliczności, których strony umowy nie były w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności, a które utrudniają w stopniu istotnym lub uniemożliwiają kontynuowanie lub prawidłowe wykonywanie robót.
3. Wykonawca ma prawo do żądania przedłużenia terminu umownego, jeżeli niedotrzymanie pierwotnego terminu umownego jest wynikiem zdarzeń określonych w ust. 2.
4. W przypadkach wystąpienia opóźnień przedstawionych w ust. 2 strony ustalą nowe terminy realizacji, z tym, że minimalny okres przesunięcia terminu zakończenia równy będzie okresowi przerwy lub postoju.
5. Nowe terminy realizacji zostaną ustalone w protokole konieczności, na podstawie którego zostanie sporządzony aneks do umowy.

§ 3. Współpraca przy wykonywaniu umowy

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru (tel.).
2. Inspektor nadzoru nie ma prawa do podejmowania jakichkolwiek decyzji rodzących skutki finansowe dla Zamawiającego i Wykonawcy, bez pisemnego uzgodnienia i zatwierdzenia przez Zamawiającego lub bez uzgodnienia stron, w szczególności decyzji w sprawie wykonywania robót zamiennych oraz robót dodatkowych wymagających udzielenia zamówienia na podstawie przepisów ustawy – prawo zamówień publicznych lub niewykonywania robót zaniechanych.
3. Wykonawca ustanawia osobę odpowiedzialną za realizację zamówienia (tel.).



4. Najpóźniej przy przekazywaniu placu robót, Wykonawca przekaze Zamawiającemu:

- 1) wykaz osób skierowanych do wykonywania przedmiotu umowy, tzn. osób uprawnionych do przebywania na terenie placu robót celem wykonywania czynności związanych z realizacją przedmiotu umowy, zawierający imię i nazwisko oraz wskazanie przedmiotu i zakresu wykonywanych czynności. Wykaz ten powinien być w razie potrzeby na bieżąco aktualizowany pisemnie, poprzez przedłożenie Zamawiającemu wykazu aktualnego;
- 2) dokumenty potwierdzające posiadanie przez osoby, które będą wykonywać prace składające się na realizację przedmiotu umowy, wymaganych uprawnień budowlanych i kwalifikacyjnych.

§ 4. Wymagania dotyczące realizacji przedmiotu umowy

1. Prace objęte niniejszym zamówieniem Wykonawca wykona terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami i normami, w szczególności:
 - 1) ustawy z dnia 07.07.1994 r. – prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.),
 - 2) ustawy z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213 z późn. zm.)
 - 3) ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.),oraz właściwych przepisów wykonawczych. Wykonawca oświadcza, że te zasady, przepisy i normy są mu znane.
2. Zamawiający wymaga aby Wykonawca wykonał pierwsze uruchomienie zgodnie z warunkami gwarancji producenta pieców gazowych.
3. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren robót budowlanych w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał na bieżąco wszelkie zbędne materiały i odpady.
4. Wykonawca ustali z zarządcą budynku sposób rozliczenia i zapłaty za zużycie energii elektrycznej, wody oraz innych mediów.
5. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy, usunąć z niego wszelkie swoje rzeczy i przekazać go Zamawiającemu w terminie końcowego odbioru robót, w stanie umożliwiającym pełną eksploatację.
6. Koszty związane z ruchem i parkowaniem samochodów Wykonawcy w trakcie trwania robót ponosi Wykonawca.
7. Zajęcie pasa drogowego:
 - 1) w przypadku, gdy zajdzie taka potrzeba, Wykonawca poniesie wszelkie koszty zajęcia pasa drogowego w ciągu ulicy, przy której znajduje się budynek z remontowanym lokalem,



- 2) Zamawiający jako zarządca nieruchomości wystawi Wykonawcy pisemne upoważnienie, do wystąpienia w jego imieniu z wnioskiem o uzyskanie zgody na czasowe zajęcie pasa drogowego,
- 3) Zamawiający jako zarządca nieruchomości poniesie opłaty za czasowe zajęcie pasa drogowego, przy czym Zamawiający obciąży Wykonawcę poniesionymi kosztami. Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie przekazać Zamawiającemu otrzymaną od właściwego organu decyzję na zajęcie pasa drogowego, celem uiszczenia przez Zamawiającego stosownej opłaty,
- 4) koszty za zajęcie pasa drogowego będą rozliczane następująco: Zamawiający jako wnioskodawca, świadczyć będzie na rzecz Wykonawcy usługę polegającą na przeniesieniu opłaty i prawa do zajęcia pasa drogowego, za którą zostanie wystawiona Wykonawcy przez Zamawiającego faktura VAT. Opłata ta stanowić będzie wartość netto do której zostanie doliczony należny podatek VAT w wysokości 23%.
- 5) prace porządkowe na drogach dojazdowych Wykonawca będzie wykonywał na bieżąco a po zakończeniu robót odtworzy (naprawi) uszkodzone z jego winy drogi dojazdowe i przyległe tereny.

§ 5. Odpowiedzialność Wykonawcy za szkody

1. Od dnia protokolarnego przejęcia lokalu do remontu do dnia podpisania końcowego odbioru robót, Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe w lokalu lub budynku oraz zapewni ochronę znajdującego się tam mienia. Wykonawca zobowiązany jest do ochrony przed uszkodzeniem lub zniszczeniem własności publicznej i prywatnej. Jeżeli w związku z zaniedbaniem, niewłaściwym prowadzeniem robót lub brakiem koniecznych działań ze strony Wykonawcy nastąpi uszkodzenie lub zniszczenie własności publicznej lub prywatnej, to Wykonawca na swój koszt, w sposób docelowy i skuteczny, w trybie natychmiastowym, naprawi lub odtworzy uszkodzoną własność. Stan naprawianej własności powinien być nie gorszy niż przed powstaniem uszkodzenia.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za naruszenie przepisów dotyczących ochrony środowiska na terenie prowadzonych robót i przyległym, w stopniu całkowicie zwalniającym od odpowiedzialności Zamawiającego.
3. Wykonawca ponosi w całości odpowiedzialność prawną i finansową wobec Zamawiającego za wszelkie szkody wynikłe z zaniechania, niedbalstwa i działania swoich pracowników, jak również podwykonawców lub dalszych podwykonawców, którymi się posługuje.



§ 6. Materiały

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.
2. Materiały, o których mowa w ust. 1, powinny w szczególności:
 - 1) odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213 z późn. zm.),
 - 2) posiadać wymagane przepisami prawa certyfikaty, aprobaty techniczne, dopuszczenia do stosowania w Rzeczypospolitej Polskiej oraz w krajach Unii Europejskiej i innych krajach na mocy umów stowarzyszeniowych zawartych z Unią Europejską,
 - 3) być dobrane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,
 - 4) być przeznaczone i przydatne dla celów, do jakich zostały użyte przy wykonywaniu robót budowlanych,
 - 5) być wolne od praw osób trzecich w dacie ich wykorzystania w celu realizacji przedmiotu umowy.
3. Na każde żądanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów dokument potwierdzający dopuszczenie materiału budowlanego do powszechnego stosowania w budownictwie.
4. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, Wykonawca obowiązany jest przedłożyć do wglądu dowody zakupu wyrobów podstawowych, Wykonawca będzie zobowiązany przedłożyć Zamawiającemu atesty stwierdzające zgodność użytych wyrobów (materiałów) budowlanych z obowiązującymi normami, a także będzie zobowiązany do przedłożenia, do wglądu, na zakupione przez siebie wyroby (materiały) faktur oraz dostarczenia kart gwarancyjnych i wszelkich innych związanych z tym dokumentów koniecznych do realizacji uprawnień wobec producenta lub sprzedawcy tych wyrobów (materiałów).
5. Wykonawca zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania, w przypadku, jeżeli Zamawiający zażąda zbadania, odnośnie jakości robót wykonanych z materiałów Wykonawcy na terenie robót. Badania będą realizowane przez Wykonawcę na własny koszt.
6. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia tych badań okaże się, że zastosowane materiały, bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową, to koszty badań dodatkowych obciążą Wykonawcę, zaś gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonanie robót są zgodne z umową, to koszty tych badań obciążają Zamawiającego

§ 7. Zmiany zakresu rzeczowego przedmiotu umowy

1. Zamawiający zastrzega, że zakres rzeczowy przedmiotu umowy może ulec zmniejszeniu bądź zwiększeniu w przypadku wystąpienia:
 - 1) robót zaniechanych, przez które rozumie się roboty przewidziane w przedmiarach oraz w umowie, od wykonania których odstąpiono z uzasadnionych powodów,
 - 2) robót dodatkowych, przez które rozumie się:



- a) roboty, o których mowa w art. 630 Kodeksu Cywilnego, czyli roboty opisane i wykazane w opisie przedmiotu zamówienia, ale nieuwjęte w przedmiarach robót,
 - b) roboty, o których mowa w ust. 4.
- 3) robót zamiennych, przez które rozumie się roboty będące następstwem (wynikiem) rozwiązań zamiennych, o których mowa w Prawie budowlanym, czyli wykonanie elementu ujętego w dokumentacji technicznej (Opis przedmiotu zamówienia, przedmiar), ale w sposób odmienny, np. wykonanie w innej technologii lub z użyciem innego rodzaju materiałów, na podstawie przeprojektowania dokumentacji technicznej. Roboty zamienne będą rozliczane zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 4 i 6 umowy.
2. Podstawą niewykonania lub wykonania robót, o których mowa w ust. 1 oraz zawarcia aneksu do umowy na te roboty, będzie protokół konieczności sporządzony przez inspektora nadzoru w uzgodnieniu z Wykonawcą i zatwierdzony przez Zamawiającego. Bez zatwierdzenia protokołu konieczności przez Zamawiającego, Wykonawca nie może rozpocząć wykonywania tych robót, gdyż nie zostaną one uwzględnione w rozliczeniu finansowym.
3. Przez protokół konieczności należy rozumieć dokument określający zakres rzeczowo-finansowy zmian w zakresie robót budowlanych dokonywanych w celu prawidłowej realizacji przedmiotu umowy, sporządzany w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, zamiennych, odmiennych lub potrzeby zaniechania wykonania niektórych robót, w celu prawidłowej realizacji przedmiotu umowy.
4. W przypadku, gdy w trakcie realizacji przedmiotu umowy wystąpi konieczność wykonania robót niemożliwych wcześniej do przewidzenia i jednocześnie niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, czyli okoliczności, których Zamawiający działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy, zamówienie na te roboty zostanie udzielone Wykonawcy w trybie aneksu do umowy, o ile wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości wynagrodzenia określonego § 10 ust. 2.
5. Wartość robót, o których mowa w ust. 1 ustalana będzie na zasadach określonych w § 10 ust. 6.
6. Bez uprzedniej zgody Zamawiającego wykonywane mogą być jedynie prace niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii.

§ 8. Zatrudnienie pracowników

1. Jeżeli Wykonawca będzie korzystał przy realizacji zamówienia z pracy najemnej osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej, to Zamawiający wymaga, aby następujące zakresy prac, przewidziane przedmiotami robót były wykonywane przez pracowników Wykonawcy, tj. osoby zatrudnione przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę w rozumieniu Kodeksu Pracy:
 - 1) czynności w zakresie robót przygotowawczych, rozbiórkowych i porządkowych,
 - 2) czynności w zakresie robót związanych z kładzeniem podłóg i wykonywaniem powierzchni ścian i sufitów (przygotowanie, gipsowanie, malowanie),



- 3) czynności w zakresie robót instalacyjnych wodno-kanalizacyjnych, w tym zabudowa i montaż urządzeń sanitarnych,
2. Zamawiający jest uprawniony do kontroli Wykonawcy w zakresie wypełniania przez Wykonawcę obowiązku powierzania realizacji czynności określonych w ust. 1 pracownikom w rozumieniu Kodeksu Pracy, na każdym dowolnym etapie realizacji przedmiotu umowy.
3. Dla zapewnienia efektywności i skuteczności kontroli, o której mowa w ust. 2, Zamawiający może:
 - 1) żądać od Wykonawcy w szczególności:
 - a) oświadczenia zatrudnionego pracownika,
 - b) oświadczenia, że osoby wykonujące przy realizacji przedmiotu umowy, czynności określone w ust. 1, wykonują je na podstawie umów o pracę. Oświadczenie powinno zawierać imiona i nazwiska tych osób oraz czynności, jakie wykonują,
 - c) poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii umów o pracę osób wskazanych w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 1. Kserokopie umów powinny być sporządzone w taki sposób, aby widoczne były wyłącznie następujące dane: imię i nazwisko pracownika, rodzaj umowy, data zawarcia umowy i wymiar etatu. Pozostałe dane osobowe pracownika, w szczególności numer PESEL, data urodzenia i imiona rodziców, o ile są wpisane do umowy, oraz dane dotyczące wynagrodzenia, powinny być bezwzględnie zabezpieczone tak, aby niemożliwe było ich odczytanie,
 - d) zaświadczenia z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - e) poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika do ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych. Do kopii dokumentu zgłoszenia stosuje się odpowiednio postanowienia pkt b),
 - 2) przeprowadzać kontrole na placu robót, z prawem żądania od osób wykonujących pracę informacji o podstawie prawnej świadczenia pracy na rzecz Wykonawcy.
4. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego w trybie kontroli określonym w ust. 2, naruszenia przez Wykonawcę obowiązków określonych w ust. 1 lub w sytuacji gdy Wykonawca w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania nie przekaze dowodów o których mowa w ust. 3 pkt 1 Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne zgodnie z postanowieniami § 16 oraz powiadomi o tym fakcie Państwową Inspekcję Pracy.
5. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do podwykonawców, o których mowa w § 9.

§ 9. Podwykonawcy

1. Wykonawca będzie realizował przedmiot umowy siłami własnymi. Może jedynie skorzystać z pomocy podwykonawców, zgodnie z zasadami określonymi poniżej:
 - 1) zakres prac zleconych podwykonawcom:
 - a) dane podwykonawcy
 - b) zakres prac podwykonawcy



-
- 2) zatrudnienie przez Wykonawcę innych podwykonawców niż wskazani w pkt 1 wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.
 - 3) Wykonawca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jego przedstawiciela lub pracowników, jak za własne działania lub zaniechania,
 - 4) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia, wynikające z działań i zaniechań Wykonawcy oraz jego pracowników lub osób współpracujących w wykonywaniu przedmiotu zamówienia, jak również za działania i zaniechania podwykonawcy oraz jego pracowników lub osób współpracujących w wykonywaniu części przedmiotu zamówienia powierzonej podwykonawcy, lub dalszemu podwykonawcy,
 - 5) wykonywanie prac objętych przedmiotem umowy w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków zawartej umowy,
 - 6) Wykonawca nie podzleci bez zgody Zamawiającego innych robót niż wskazane w ofercie oraz w ust. 1 pkt 1 lit. b,
 - 7) Wykonawca bezwzględnie zapewni, w umowach z podwykonawcami, aby suma wynagrodzeń ustalona w nich za zakres prac wykonywanych w podwykonawstwie nie przekroczyła wynagrodzenia przypadającego za ten zakres prac w jego ofercie.
2. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający 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, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy, wg poniższych wymagań:
- 1) Wykonawca będzie zobowiązany, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy z Zamawiającym, przedłożyć Zamawiającemu projekt umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także projekt jej zmian, jeżeli takie nastąpią;
 - 2) umowy z podwykonawcami w szczególności powinny zawierać następujące postanowienia:
 - a) określenie zakresu rzeczowego usług realizowanego przez podwykonawcę,
 - b) wysokość wynagrodzenia podwykonawcy za zakres usług, jaki wykonują,
 - c) terminy realizacji oraz zasady dokonywania odbiorów przez Wykonawcę i Zamawiającego,
 - d) terminy płatności wynagrodzenia podwykonawcy zgodne z przepisami ustawy o terminach płatności w transakcjach handlowych i nie mogą być dłuższe niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy lub podwykonawcy faktury lub rachunku;



- 3) umowy z podwykonawcą nie mogą zawierać postanowień:
 - a) uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę płatności od Wykonawcy od zapłaty przez Zamawiającego Wykonawcy wynagrodzenia,
 - b) uzależniających zwrot podwykonawcy kwot zabezpieczenia przez Wykonawcę, od zwrotu zabezpieczenia wykonania umowy przez Zamawiającego Wykonawcy;
- 4) Zamawiający, w terminie do 5 dni roboczych od daty złożenia Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, zgłasza pisemne zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w przypadku gdy:
 - a) nie spełnia wymagań określonych w Ogłoszeniu o zamówieniu,
 - b) gdy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy roboty budowlanej;
- 5) jeżeli Zamawiający w terminie 5 dni roboczych od przedłożenia mu projektu umowy z podwykonawcą nie zgłosi na piśmie zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy, na warunkach określonych w projekcie umowy;
- 6) po uzyskaniu zgody Zamawiającego na zawarcie umowy z podwykonawcą lub po bezskutecznym upływie terminu na zgłoszenie przez Zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy, 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, najpóźniej na 2 dni przed rozpoczęciem wykonywania robót przez podwykonawcę;
- 7) Zamawiający, w terminie do 5 dni od daty złożenia Zamawiającemu kopii umowy o podwykonawstwo, zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w pkt 2;
- 8) Wykonawca przedłoży wraz z kopią umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą odpis z Krajowego Rejestru Sądowego podwykonawcy lub inny właściwy dokument z uwagi na status prawny podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, potwierdzający uprawnienia osób zawierających umowę w imieniu podwykonawcy do jego reprezentowania;
- 9) bez uprzedniej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie ma prawa, pod rygorem nieważności, zmienić postanowień umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą;
- 10) do zmian do umów pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą stosuje się zasady określone powyżej, mające zastosowanie przy zawieraniu umowy z podwykonawcą;
- 11) w przypadku Konsorcjum, umowa z podwykonawcą jest zawierana w imieniu i na rzecz wszystkich uczestników Konsorcjum;



- 12) za prace wykonywane przez podwykonawcę płatności regulować będzie Wykonawca, z zastrzeżeniem postanowień pkt 16;
- 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;
- 14) wszelkie koszty, w tym odsetki za zwłokę, które w związku z brakiem terminowej zapłaty na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy poniesie Zamawiający obciążają Wykonawcę;
- 15) Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w terminach płatności określonych w zaakceptowanej przez Zamawiającego umowie zawartej z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą;
- 16) jeżeli w terminie określonym w umowie z podwykonawcą, na której zawarcie Zamawiający wyraził zgodę, Wykonawca nie zapłaci w całości lub w części wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, to podwykonawca lub dalszy podwykonawca, w ciągu 7 dni po upływie terminu wymagalności płatności, może zwrócić się z pisemnym żądaniem zapłaty wynagrodzenia bezpośrednio do Zamawiającego, z tym zastrzeżeniem, że bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy;
- 17) 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 po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylecia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane, z zastrzeżeniem poniższych regulacji;
- 18) wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 15, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane;
- 19) przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający jest obowiązany umożliwić Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w pkt 15. Zamawiający informuje Wykonawcę o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji;
- 20) w przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę uwag, o których mowa w pkt 17, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - a) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo



- b) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - c) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty;
- 21) Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca udokumentuje jego zasadność dokumentami potwierdzającymi należyte wykonanie i odbiór robót, a Wykonawca nie wykaże niezasadności takiej zapłaty;
 - 22) kwota należna dla podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, zostanie przekazana przez Zamawiającego po przedstawieniu, pisemnych oświadczeń podwykonawców lub dalszych podwykonawców o całkowitym zaspokojeniu ich roszczeń wynikających z realizacji umowy o podwykonawstwo oraz oświadczeń, że nie roszczą sobie praw wobec Zamawiającego co do kwoty należnej za wykonaną część robót;
 - 23) w przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o której mowa w pkt 15 lub kwoty wynagrodzenia skierowanej do depozytu sądowego, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy;
 - 24) Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jeżeli zachodzi uzasadnione podejrzenie, że sprzęt techniczny, osoby i kwalifikacje, którymi dysponuje podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie dają rękojmi należytego i terminowego wykonania powierzonych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy robót;
 - 25) Zamawiający może żądać natychmiastowego usunięcia przez Wykonawcę podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku niewypełnienia przez Wykonawcę określonych powyżej obowiązków dotyczących podwykonawstwa;
 - 26) powyższe zasady mają zastosowanie do dalszych podwykonawców.
3. Zasady zawierania umów o podwykonawstwo z dalszymi podwykonawcami:
- 1) Wykonawca będzie zobowiązany do uzyskania zgody Zamawiającego na zawarcie umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane,
 - 2) Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, będzie zobowiązany, w trakcie realizacji niniejszego zamówienia, do przedkładania Zamawiającemu projektu tej umowy, w terminie do 7 dni, celem akceptacji przez Zamawiającego, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy zatwierdzonym przez Zamawiającego,



- 3) Wykonawca będzie również zobowiązany do przedłożenia do wiadomości Zamawiającego, w terminie 7 dni od dnia ich zawarcia, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii zawartych umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi, w celu weryfikacji zgodności wynikających z nich terminów płatności z przepisami ustawy o terminach płatności w transakcjach handlowych,
 - 4) obowiązki temu nie podlegają, umowy o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości niniejszej umowy i z tym zastrzeżeniem, że wyłączenie o którym mowa, nie będzie dotyczyło umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50.000 zł,
 - 5) do umów zawartych pomiędzy Wykonawcą, podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą stosuje się zasady mające zastosowanie przy zawieraniu umowy z podwykonawcą, określone w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.
4. Umowy z podwykonawcami w szczególności powinny zawierać następujące postanowienia:
- 1) obowiązkowe określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę,
 - 2) wysokość wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy za zakres robót, jaki wykonują,
 - 3) terminy realizacji oraz zasady dokonywania odbiorów częściowych i odbiorów końcowych przez Wykonawcę i Zamawiającego,
 - 4) terminy płatności wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy powinny być zgodne z przepisami ustawy o terminach płatności w transakcjach handlowych i nie mogą być dłuższe niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku,
 - 5) umowy z podwykonawcą nie mogą zawierać postanowień uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę płatności od Wykonawcy od zapłaty przez Zamawiającego Wykonawcy wynagrodzenia obejmującego zakres robót wykonanych przez podwykonawcę,
 - 6) uzależniających zwrot podwykonawcy kwot zabezpieczenia przez Wykonawcę, od zwrotu zabezpieczenia wykonania umowy przez Zamawiającego Wykonawcy,
 - 7) Wykonawca zapewni ustalenie w umowach z podwykonawcami lub dalszymi podwykonawcami takiego okresu odpowiedzialności za wady, aby nie był on krótszy od okresu odpowiedzialności za wady Wykonawcy wobec Zamawiającego.

§ 10. Wynagrodzenie i rozliczenie robót

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie kosztorysowe w łącznej wysokości zł netto powiększone o podatek VAT wg stawki ... %, w kwocie zł, czyli łącznie zł (sł.:.....) brutto, z zastrzeżeniem postanowień § 7, § 17 i § 19, w tym: [...]
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 odpowiada zakresowi robót przedstawionemu w Opisie Przedmiotu Zamówienia, przedmiarach i wynika z kalkulacji dokonanej w uproszczonych kosztorysach ofertowych, które stanowią łącznie załącznik do umowy.



Ponadto zawiera ono następujące koszty: koszty wszelkich robót i usług przygotowawczych, pomocniczych, tymczasowych, porządkowych, koszty związane z odbiorami wykonanych robót.

3. Wynagrodzenie określone w ust. 1, może ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu w przypadku wystąpienia robót określonych w § 7 ust. 1, ale nie więcej niż do 15% wynagrodzenia podstawowego brutto, z zastrzeżeniem konieczności wykonania robót, o których mowa w § 7 ust. 4.
4. Rozliczenie wykonanych robót nastąpi w oparciu o ich ceny jednostkowe wynikające z kosztorysu ofertowego i faktycznie wykonane ilości robót, sprawdzonych i potwierdzonych przez Inspektora nadzoru. Wynagrodzenie ostateczne zostanie ustalone na podstawie kosztorysu powykonawczego (zamiennego-różnicowego) oraz protokołów częściowych i protokołu końcowego odbioru wykonanych robót, podpisanych przez inspektora i Wykonawcę.
5. W przypadku gdy w trakcie wykonywania robót okaże się, że przedmiar robót nie uwzględnił wszystkich robót koniecznych do prawidłowego, zgodnego ze sztuką budowlaną wykonania zamówienia albo występują inne rozbieżności pomiędzy przedmiarem a opisem przedmiotu zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Zamawiającego. Roboty te zostaną rozliczone wg zasad opisanych w ust. 6.
6. Wartość wykonanych robót będzie obliczana następująco:
 - 1) ceny jednostkowe robót będą przyjmowane z uproszczonych kosztorysów ofertowych, które stanowią łącznie załącznik nr 1 do umowy z uwzględnieniem czynników cenotwórczych (tj. stawka roboczogodziny (R), koszty pośrednie (od R+S), zysk (od R+S+Kp)) wyszczególnionych w kosztorysach ofertowych, a ilości wykonanych robót z książki obmiaru robót. Jednak w ogólnym rozliczeniu, w odniesieniu do całości wykonanych robót, zmiana ustalonego w ust. 1 wynagrodzenia nastąpi jedynie w przypadku, gdy ilość faktycznie wykonanych robót będzie odbiegała od ilości przedstawionej w przedmiarach robót (a nie w kosztorysie ofertowym) – w takim przypadku wynagrodzenie określone w ust. 1, rozliczone kosztorysem powykonawczym sporządzonym **metodą uproszczoną**, zostanie proporcjonalnie zmniejszone lub zwiększone przy zachowaniu cen jednostkowych przedstawionych w kosztorysie ofertowym, na podstawie rzeczywiście wykonanych i odebranych robót. W tym przypadku zmiana ilości przedmiarowych może nastąpić jedynie na podstawie obmiaru robót potwierdzonego przez inspektora nadzoru i Zamawiającego;
 - 2) w przypadku gdy wystąpią roboty innego rodzaju niż w przedmiarach robót, tzn. takie, których nie można rozliczyć zgodnie z pkt 1, a konieczne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, roboty te rozliczone będą na podstawie kosztorysów przygotowanych przez Wykonawcę, a zatwierdzonych przez inspektora i Zamawiającego. Kosztorysy te opracowane będą **metodą szczegółową** w oparciu o następujące założenia:



- a) ceny materiałów (M) i sprzętu (S) zostaną przyjęte na podstawie wykazów materiałów złożonych wraz z kosztorysami ofertowymi. Jeżeli dany rodzaj materiału nie został ujęty w kosztorysie ofertowym ceny materiałów zostaną przyjęte na podstawie dokumentów zakupowych, np. faktur wystawionych na Wykonawcę na zakupione i użyte do realizacji niniejszego zamówienia materiały,
 - b) ceny czynników produkcji (R, S, Ko) zostaną przyjęte z informacji o zastosowanych czynnikach cenotwórczych wskazanych w Formularzu cenowym złożonym przez Wykonawcę w ofercie,
 - c) w przypadku, gdy nie będzie możliwe rozliczenie danej roboty w oparciu o ww. zapisy, brakujące ceny czynników produkcji będą rozliczane wynagrodzeniem kosztorysowym, wg stawek robocizny, wskaźników narzutów kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz cen materiałów, pracy i najmu sprzętu w wysokościach nieprzekraczających średnich notowań krajowych, a publikowanych przez wydawnictwo OWEOB Promocja „SEKOCENBUD” za poprzedni kwartał. Kosztorys sporządzony zostanie metodą szczegółową zachowując następującą kolejność podstaw wyceny: KNNR, KNR, KNR - wydawnictwa WACETOB,
 - d) podstawą do określenia nakładów rzeczowych będą normy zawarte w kosztorysach ofertowych, a w przypadku ich braku wycena indywidualna Wykonawcy, zatwierdzona przez Zamawiającego.
7. Wynagrodzenie będzie płatne na podstawie faktur VAT wystawionych prawidłowo przez Wykonawcę dla każdego z lokali oddzielnie, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1, przelewem na rachunek Wykonawcy prowadzony przez bank w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury VAT przez Zamawiającego. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
- Wykonawca oświadcza, że rachunek ten znajduje się w bazie podmiotów VAT prowadzonej przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na podstawie art. 96b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług.
- W przypadku stwierdzenia, że w/w rachunek bankowy nie znajduje się w bazie podmiotów VAT prowadzonej przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, Wykonawca zostanie wezwany do wystawienia faktury korygującej, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 12.
- Na fakturach opiewających na kwotę równą lub przekraczającą 15 000 zł brutto wymagane jest umieszczenie zapisu o następującej treści: **„zastosowano mechanizm podzielonej płatności”**.
8. W przypadku gdy przedmiot umowy realizowany będzie z udziałem podwykonawców lub dalszych podwykonawców, do faktur częściowych i faktury końcowej Wykonawca dołącza protokół częściowego odbioru oraz dowody dotyczące zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszym podwykonawcom, których termin upłynął w danym okresie rozliczeniowym, a także oświadczenie podwykonawcy, którego wzór stanowi załącznik nr 6 do umowy. Dowody podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania składającego je podwykonawcy powinny potwierdzać brak zaległości Wykonawcy w uregulowaniu wszystkich wymagalnych wynagrodzeń podwykonawców wynikających z



umów o podwykonawstwo, zaakceptowanych przez Zamawiającego. Brak wyżej wymienionych dowodów skutkuje wstrzymaniem wypłaty Wykonawcy wynagrodzenia, bez skutków określonych w ust. 13.

9. W przypadku, gdy Wykonawca nie korzysta przy wykonaniu przedmiotu umowy z udziału podwykonawców oraz w przypadku gdy dany zakres robót, który podlega odbiorowi częściowemu został wykonany bez udziału podwykonawców, Wykonawca składa wraz z fakturą oświadczenie, którego wzór stanowi załącznik nr 7 do umowy.
10. Wykonawca wystawi fakturę na nabywcę:

Miasto Bielsko-Biała –Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Lipnicka 26, 43-300 Bielsko-Biała
NIP 9372686990

i doręczy odbiorcy

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Lipnicka 26, 43-300 Bielsko-Biała.
11. Dla uznania faktury za prawidłowo wystawioną, dokument faktury powinien zawierać, obok wymaganych prawem elementów, także numer umowy: DZ_25_017_NU, a także adres lokalu w brzmieniu „lokal przy ul. Krakowskiej 53/6 w Bielsku-Białej”, a w przypadku faktury częściowej i końcowej, także oznaczenie „Faktura częściowa nr ...” i „Faktura końcowa”.
12. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że faktura nie została prawidłowo wystawiona, Wykonawca zostanie wezwany do wystawienia faktury korygującej w zakresie stwierdzonych braków lub nieprawidłowości. Termin płatności faktury korygowanej biegnie od dnia doręczenia Zamawiającemu faktury korygującej bez skutków określonych w ust. 13.
13. W razie zwłoki Zamawiającego w zapłacie za odebrane roboty Wykonawcy przysługują ustawowe odsetki.
14. Nie jest dopuszczalny przelew wierzytelności Wykonawcy z tytułu realizacji umowy na osoby trzecie.

§ 11. Faktury częściowe

1. Dopuszcza się możliwość fakturowania częściowego robót wykonanych w jednym lokalu, po dokonaniu odbioru częściowego robót. Faktury częściowe będą wystawiane na podstawie protokołów odbiorów częściowych.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy rozliczone łącznie fakturami częściowymi nie może przekroczyć 90% określonego w § 10 ust. 1 wynagrodzenia brutto.
3. Do faktur częściowych mają zastosowanie przepisy § 10 ust. 5 - 14.



§ 12. Rękojmia i gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na roboty wykonane na podstawie niniejszej umowy, w tym użyte urządzenia, części i materiały na okres 60 miesięcy liczony od daty bezusterkowego protokołu odbioru robót w lokalu, na warunkach określonych w „Karcie gwarancji jakości robót budowlanych” stanowiącej załącznik do umowy, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Na urządzenia, części i materiały objętą gwarancjami producenta, Wykonawca udziela rękojmi na okres równy okresowi gwarancji producenta, pod warunkiem przekazania Zamawiającemu przy odbiorze robót kompletnego i ważnego dokumentu gwarancyjnego w oryginale. W przypadku nie przekazania oryginału kompletnego i ważnego dokumentu gwarancyjnego, te urządzenia, części i materiały objęte są rękojmią przez okres określony w ust. 7.
3. Gwarancja obejmuje wszelkie prace wykonane i zrealizowane przez Wykonawcę, a stanowiące przedmiot niniejszej umowy.
4. W ramach gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do usuwania wad i/lub usterek powstałych w okresie eksploatacji przedmiotu umowy, a w przypadku, gdy stwierdzone wady i/lub usterki nie dadzą się usunąć, do dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub zapłaty Zamawiającemu odpowiedniego odszkodowania według wyboru Zamawiającego.
5. Wykonawca zobowiązany jest przystąpić do usunięcia wad i/lub usterek niezwłocznie po zgłoszeniu, tak aby zostały usunięte w ciągu 5 dni od momentu pisemnego zgłoszenia. Po upływie tego terminu Zamawiający wyznaczy dodatkowy, co najmniej 5-dniowy termin na usunięcie wad, a po jego bezskutecznym upływie uprawniony jest do powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy. Sposób i forma zgłaszania wad i/lub usterek określona jest w Karcie gwarancji jakości robót budowlanych.
6. Uprawnienia z tytułu gwarancji nie naruszają uprawnień przysługujących Zamawiającemu z tytułu udzielonej przez Wykonawcę rękojmi.
7. Strony ustalają, że odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne zostaje rozszerzona poprzez udzielenie przez Wykonawcę rękojmi na okres 60 miesięcy licząc od daty bezusterkowego protokołu odbioru robót.
8. Bieg okresu rękojmi ulega zawieszeniu na czas usuwania usterek i/lub wad, liczony od dnia ich zgłoszenia do dnia odbioru przez Zamawiającego ich usunięcia.
9. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady, także po upływie terminów określonych w ust. 1 i 7, jeżeli reklamował wady przed upływem tych terminów.

§ 13. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

Zamawiający nie wymaga wniesione przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy.



§ 14. Polisa ubezpieczeniowa

1. Wykonawca zapewni na okres obowiązywania umowy posiadanie ubezpieczenia obejmującego odpowiedzialność cywilną w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, deliktową i kontraktową za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków spowodowane działaniem bądź zaniechaniem Wykonawcy w związku z wykonaniem przedmiotu zamówienia na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 100 % wartości zawieranej umowy (oferty Wykonawcy).
2. Wykonawca oświadcza, a Zamawiający potwierdza, że potwierdzeniem zawarcia umowy ubezpieczeniowej jest polisa nr, seria:....., wydana przez ubezpieczyciela:, z sumą gwarancyjną ważna do dnia
3. W przypadku posiadania polisy, której okres obowiązywania wygasa, w trakcie realizacji umowy, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu do wglądu oryginał odnowionego ubezpieczenia w terminie 7 dni kalendarzowych od daty jego zawarcia. W przypadku zmniejszenia sumy ubezpieczenia o wysokość wypłaconego odszkodowania Wykonawca zobowiązany będzie do jej uzupełnienia, tak aby w całym okresie ubezpieczenia była nie mniejsza niż 100 % wartości zawieranej umowy (oferty Wykonawcy) i niezwłocznego przedłożenia Zamawiającemu stosownego dokumentu.
4. Wykonawca zobowiązuje się dodatkowo do ubezpieczenia swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej w związku z negatywnymi zdarzeniami losowymi.

§ 15. Odbiory robót

1. Wszelkie czynności związane z odbiorami częściowymi i odbiorem końcowym, dokonywane będą na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Przedmiotem odbiorów będą roboty zanikające i podlegające zakryciu w całości lub w części.
3. Ustala się następujące terminy rozpoczęcia odbioru liczone od daty pisemnego powiadomienia Zamawiającego na adres jego siedziby o osiągnięciu gotowości do odbioru przez Wykonawcę:
 - 1) dla robót zanikających i podlegających zakryciu – do 2 dni,
 - 2) dla odbiorów częściowych – do 5 dni,
 - 3) dla odbioru końcowego robót w lokalu – do 14 dni.
4. Odbiór końcowy robót jest odbiorem całości robót objętych zamówieniem.
5. Przed zgłoszeniem odbioru Wykonawca ma obowiązek wykonania przewidzianych w przepisach prawa lub niniejszej umowie prób i sprawdzeń, skompletowania i dostarczenia dokumentów niezbędnych do dokonania oceny prawidłowości wykonania przedmiotu umowy oraz dołączenia niezbędnych atestów i certyfikatów.
6. Zakończenie robót i przeprowadzenie z wynikiem pozytywnym wymaganych prób i sprawdzeń Wykonawca potwierdzi wpisem do protokołu. Potwierdzenie przez inspektora nadzoru zgodności wpisu ze stanem faktycznym lub brak ustosunkowania się przez niego



do wpisu w ciągu 3 dni roboczych od dnia wpisu, oznacza osiągnięcie gotowości do odbioru.

7. Po zakończeniu robót Wykonawca będzie zobowiązany przekazać Zamawiającemu dokumentację powykonawczą, obejmującą:
 - 1) protokoły odbiorów robót częściowych,
 - 2) opisy i rysunki dotyczące realizacji poszczególnych robót,
 - 3) dokumenty dla zastosowanych urządzeń i materiałów, w tym wszelkie wymagane atesty i gwarancje,
 - 4) książkę obmiarów.
8. Kompletna dokumentacja powykonawcza zostanie przekazana Zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej w 2 egzemplarzach, w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od dnia zgłoszenia robót przez Wykonawcę do odbioru końcowego.
9. Jeżeli w toku czynności odbioru stwierdzi się, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót, zastosowania niezgodnego z umową materiału, niewłaściwego ich wykonania lub nie przeprowadzenia wymaganych prób i sprawdzeń, Zamawiający może odmówić dokonania odbioru.
10. Jeżeli w toku czynności odbioru stwierdzone zostaną wady lub braki:
 - 1) nadające się do usunięcia – Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad lub braków,
 - 2) nie nadające się do usunięcia – Zamawiający może dokonać odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia,
 - 3) nie nadające się do usunięcia i uniemożliwiające prawidłowe użytkowanie – Zamawiający może żądać ich ponownego wykonania lub może odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym.
11. W przypadku odmowy odbioru z przyczyn, o których mowa w ust. 9 i 10, nowy termin zgłoszenia gotowości do odbioru ustala się zgodnie z postanowieniami ust. 3, co nie wyłącza uprawnień Zamawiającego do naliczania kar umownych i dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.
12. W przypadku nie przystąpienia Zamawiającego do czynności odbioru, z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Wykonawca upoważniony jest do wyznaczenia dodatkowego terminu rozpoczęcia odbioru z zagrożeniem dokonania odbioru przez powołaną przez niego komisję, przy zachowaniu obowiązku pisemnego powiadomienia Zamawiającego o nowym terminie odbioru.
13. Za termin zakończenia całości robót uważa się datę podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego robót.



§ 16. Kary umowne

1. Strony przewidują obowiązek zapłaty kar umownych, które będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1) Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za zwłokę w terminowym wykonaniu remontu lokalu – w kwocie 100,00 zł za każdy dzień przekroczenia terminów określonych w § 2 ust. 1
 - b) za zwłokę w terminowym usunięciu wad i/lub usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady – w wysokości 50 % kwoty kary umownej określonej pod lit. a), za każdy dzień przekroczenia terminu wyznaczonego na usunięcie wad i/lub usterek,
 - c) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonywaniem umowy przez Wykonawcę – w wysokości 10% określonego w § 10 ust. 1 łącznego wynagrodzenia brutto,
 - d) w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000,00 złotych za każde takie zdarzenie,
 - e) za nieprzedłożenie do zaakceptowania Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000,00 złotych, za każde takie zdarzenie,
 - f) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, lub jej zmiany, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000,00 złotych, za każde takie zdarzenie,
 - g) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000,00 złotych,
 - h) w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego naruszenia przez Wykonawcę obowiązków określonych w § 8 ust. 1 lub za nieprzedłożenie oświadczeń lub dokumentów o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 1 w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania przez Zamawiającego – Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000,00 złotych za każdą osobę, której dotyczy nieprawidłowość;
 - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne z tytułu odstąpienia od umowy przez Wykonawcę w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonywaniem przez Zamawiającego obowiązków określonych w umowie 10% określonego w § 10 ust. 1 łącznego wynagrodzenia brutto.
2. W przypadku gdy szkoda spowodowana niewykonaniem obowiązku wynikającego z niniejszej umowy przekracza wysokość kar umownych, poszkodowana tym strona może, niezależnie od kar umownych, dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
3. Kary umowne płatne są w terminie 14 dni od daty wezwania do zapłaty.



4. Brak zapłaty kar umownych ze strony Wykonawcy upoważnia Zamawiającego do ich potrącenia z dowolnych należności przysługujących Wykonawcy.
5. Łączna wartość kar umownych jakich Strony mogą dochodzić z tytułu niniejszej umowy wynosi 20% określonego w § 10 ust. 1 łącznego wynagrodzenia brutto.

§ 17. Rozwiązanie umowy

1. Zamawiający ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy:
 - 1) w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu;
 - 2) jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) zostało wszczęte postępowanie zmierzające w kierunku ogłoszenia upadłości lub likwidacji Wykonawcy,
 - b) Wykonawca nie rozpoczął wykonywania robót budowlanych bez uzasadnionej przyczyny oraz nie kontynuuje ich pomimo dwukrotnego wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie, a także gdy Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni,
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
3. Zamawiający ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, i bez wyznaczania dodatkowego terminu w przypadku, gdy Wykonawca nie wykona remontu lokalu mieszkalnego – pustostanu wskazanego w § 1 ust. 1, w terminie do 7 dni od ustalonego terminu wykonania.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają obowiązki obejmujące między innymi:
 - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia od umowy,
 - 2) Wykonawca zabezpieczy na swój koszt przerwane roboty w zakresie wzajemnie uzgodnionym pod rygorem podjęcia powyższych czynności przez Zamawiającego i dokonanie ich na koszt Wykonawcy.
5. Odstąpienie od umowy nie zwalnia Wykonawcy ani od odpowiedzialności za wady wykonanej części przedmiotu umowy, ani od zobowiązań z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady wykonanej części przedmiotu umowy, ani od kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie powyższych zobowiązań.



§ 18. Siła wyższa

Wyłącza się odpowiedzialność stron za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy spowodowane zaistnieniem okoliczności o charakterze „siły wyższej”. Za okoliczności „siły wyższej” uznaje się między innymi pożar, eksplozję, wojnę, operacje wojskowe, rozruchy, niepokoje społeczne, ograniczenia i zakazy wydane przez organa państwowe, a także inne nadzwyczajne zjawiska losowe i przyrodnicze, wszystkie z nich pozostające poza kontrolą stron, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, a jeżeli możliwe były do przewidzenia nie można było im zapobiec.

§ 19. Zmiany umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość następujących zmian umowy:

- 1) zmiany wynagrodzenia w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT, w części obejmującej wynagrodzenie brutto za usługi niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, wykonane od dnia obowiązywania nowej stawki podatku, bez zmiany wartości netto wynagrodzenia, z zastrzeżeniem postanowień przepisów wprowadzających nową stawkę podatku,
- 2) zmiany ilościowego zakresu rzeczowego przedmiotu umowy w wyniku wystąpienia robót zaniechanych, dodatkowych i zamiennych, o których mowa w § 7 ust. 1,
- 3) zmiana trybu, zasad i terminów rozliczeń wynagrodzenia umownego, wystawiania faktur, płatności częściowych oraz zasad i trybu odbioru przedmiotu zamówienia (m.in. rodzajów i terminów dokonywania czynności odbiorowych) w przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających taką zmianę, w szczególności wynikających z zasad dofinansowania projektu w ramach programów zewnętrznych lub zapisów planu rzeczowo-finansowego Zamawiającego – z uwagi na zamknięcie danego roku budżetowego, czy zaistnienia innej okoliczności uzasadniającej wprowadzenie takiej modyfikacji,
- 4) zmiany (wydłużenia) terminu wykonania przedmiotu umowy w wyniku wystąpienia robót dodatkowych, zamiennych lub odmiennych, o których mowa w § 7 ust. 1,
- 5) zmiany (wydłużenia) terminu wykonania przedmiotu umowy z przyczyn i na zasadach określonych w § 2 ust. 2 oraz ust. 5,
- 6) gdy zmiana jest korzystna dla Zamawiającego, w szczególności gdy obniży koszty wykonywania przedmiotu umowy albo skróci czas realizacji poszczególnych robót, jak i całości przedmiotu umowy,
- 7) gdy zmiana spowodowana jest zmianą obowiązujących przepisów mających wpływ na wykonywanie przedmiotu umowy, w szczególności zmiany norm technicznych lub technologicznych, przepisów dotyczących ochrony środowiska, czy przepisów przeciwpożarowych,
- 8) gdy zmiana jest spowodowana decyzjami właściwych organów administracji publicznej, w tym administracji zespolonej, w szczególności organów nadzoru budowlanego czy służby ochrony zabytków,
- 9) zmiany osób wskazanych w § 3 i 20,



- 10) wskazania nowego podwykonawcy bądź zmiany wskazanych w § 9 podwykonawców lub zakresu robót wykonywanych przez aktualnych podwykonawców.
2. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
3. Nie stanowi zmiany umowy:
 - 1) zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy (np. zmiana dokumentów potwierdzających wykonanie robót, zmiana nr rachunku bankowego),
 - 2) zmiany danych teleadresowych.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.

§ 20. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, prawa budowlanego oraz ustawy - prawo zamówień publicznych.
2. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów wynikających z niniejszej umowy jest Sąd właściwy rzeczowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie oświadczenia wywołujące skutki prawne w zakresie praw i obowiązków Stron wynikających z niniejszej umowy, będą dokonywane na piśmie i doręczane drugiej stronie osobiście lub listem poleconym na adres wskazany w komparycji umowy, lub w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym osoby/osób uprawnionych do reprezentowania Strony, przesłanym na adres poczty elektronicznej odpowiednio:

Zamawiającego:, e-mail:,
Wykonawcy:, e-mail:
4. Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadamiania o zmianie wskazanego w ust. 3 adresu, pod rygorem skuteczności doręczenia na adres wskazany w umowie.
5. Pisma i oświadczenia inne niż wskazane w ust. 3, a związane ze współpracą Stron w wykonywaniu niniejszej umowy, mogą być przekazywane drogą elektroniczną przedstawicielom Stron ustanowionym do koordynowania współpracy:
 - 1) ze strony Zamawiającego:, tel., e-mail:
 - 2) ze strony Wykonawcy: tel., e-mail:
6. Wszelkie terminy wyznaczone w umowie na wzajemne składanie przez Strony pisemnych oświadczeń uważa się za dochowane, jeżeli pismo zostało wysłane do drugiej strony przed upływem tego terminu.
7. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.



§ 21. Załączniki do umowy

Załącznik nr 1 – Oferta i kosztorysy ofertowe

Załącznik nr 2 – Dokumentacja techniczna – przedmiary i Opis przedmiotu zamówienia

Załącznik nr 3 – STWIOR

Załącznik nr 4 – Karta gwarancji jakości robót budowlanych

Załącznik nr 5 – Oświadczenie Wykonawcy dotyczące podwykonawstwa

Załącznik nr 6 – Oświadczenie podwykonawcy do faktury

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....



Załącznik nr 6 do umowy

**OŚWIADCZENIE PODWYKONAWCY O STANIE ROZLICZEŃ UMOWY PODWYKONAWCZEJ
NA ROBOTY BUDOWLANE / DOSTAWY / USŁUGI**

1. Umowa główna:

1) przedmiot:

.....
.....

2) inwestor (zamawiający):

.....
.....

nazwa, adres, numery: NIP, REGON

3) generalny wykonawca:

.....
.....

nazwa, adres, numery: NIP, REGON

4) numer i data zawarcia:

.....

2. Umowa podwykonawcza:

1) przedmiot:

.....
.....

2) podwykonawca:

.....
.....

nazwa, adres, numery: NIP, REGON

3) numer i data zawarcia:

.....

4) data przekazania inwestorowi projektu umowy (dotyczy umowy na roboty budowlane):

.....

5) data przekazania inwestorowi poświadczonej kopii umowy:

.....

Miasto Bielsko-Biała - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej



ul. Lipnicka 26, 43-300 Bielsko-Biała
Tel. 33 49 90 600, Fax 33 49 90 611, www.zgm.eu, e-mail: poczta@zgm.eu

Biuro Obsługi Interesanta tel. 33 49 90 605, 33 49 90 606

3. Oświadczenie podwykonawcy wskazanego w pkt 2 ppkt 2:

oświadczam, że na dzień stan rozliczeń z umowy podwykonawczej wskazanej w pkt 2 jest następujący: *

- 1) wszystkie wymagalne należności Podwykonawcy zostały uregulowane przez Wykonawcę,
- 2) Podwykonawca oczekuje na zapłatę należności w kwocie zł brutto, objętych fakturą nr z dnia z terminem płatności do dnia
- 3) Wykonawca jest w zwłoce dni w uregulowaniu wymagalnych należności na łączną kwotę zł brutto

.....
data

.....
podpis podwykonawcy /
osoby uprawnionej do reprezentowania



Załącznik nr 5 do umowy

**OŚWIADCZENIE WYKONAWCY DO FAKTURY NA ROBOTY BUDOWLANE / DOSTAWY /
USŁUGI**

1. Umowa:

1) przedmiot:

.....
.....

2) inwestor (zamawiający):

.....
.....

nazwa, adres, numery: NIP, REGON

3) wykonawca:

.....
.....

nazwa, adres, numery: NIP, REGON

4) numer i data zawarcia:

.....

2. Oświadczenie wykonawcy wskazanego w pkt 1 ppkt 3:

oświadczam, że roboty / usługi / dostawy objęte fakturą nr z dnia
wykonałem bez udziału podwykonawców.

.....

*podpis wykonawcy /
osoby uprawnionej do reprezentowania*