

## Projektowane postanowienia umowne

zawarta dnia .....

w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego trybie podstawowym bez negocjacji nr spr. **060/2023/TR** (art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 24.10.2019 poz. 2019 ze zm.) zwanej dalej „Ustawą” lub zamiennie „Pzp”, pomiędzy:

**Zarządem Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Warszawska 35 b** zwanym w dalszej części umowy „Zamawiającym”, reprezentowanym przez:

### 1. Prezes - mgr inż. Krzysztof Kopania

który stosownie do dyspozycji art. 206 KSH oświadcza co następuje:

1. firma spółki, jej siedziba i adres brzmi:

**Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. Gliwice ul. Warszawska 35 b**

2. oznaczenie sądu rejestrowego i numeru, pod którym spółka jest zarejestrowana:

**Krajowy Rejestr Sądowy – Rejestr Przedsiębiorców nr 0000061651**

3. wysokość kapitału zakładowego wynosi:

**80 950 000,00 PLN (słownie: osiemdziesiąt milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych)**

4. posiadająca Zarząd w osobie: **Prezes - mgr inż. Krzysztof Kopania**

5. REGON - **276 590 157** NIP – **631 – 22 – 45 – 832**

a firmą:

1. firma spółki, jej siedziba i adres brzmi:

.....

2. oznaczenie sądu rejestrowego i numeru, pod którym spółka jest zarejestrowana:

.....

3. posiadająca Zarząd w osobie: .....

4. REGON - ..... NIP – .....

zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą” reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą została zawarta umowa następującej treści:

## I. Przedmiot umowy

### § 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty:

**Wykonywanie awaryjnych i bieżących remontów: konstrukcji budowlanych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz instalacji elektrycznych w budynkach TBS zarządzanych przez Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Gliwicach – Rejony Obsługi Mieszkańców Nr 4, Nr 6 i Nr 10**

2. Realizacja prac remontowych określonych w § 1 pkt. 1 odbywać się będzie na podstawie oddzielnych zleceń. Szczegółowe zasady realizacji prac remontowych określają zał. nr 1 i 2, a wykaz nieruchomości objętych umową określa załącznik nr 5 do niniejszej umowy

3. Jeżeli Wykonawcą jest spółka cywilna – wspólnicy spółki cywilnej przyjmują na siebie odpowiedzialność solidarną wobec Zamawiającego za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy, a w szczególności za należyte wykonanie umowy oraz w zakresie rękojmi i gwarancji.

### § 2

Umowa została zawarta na okres: .....

### § 3

1. Na podstawie art. 95 ustawy Pzp Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę, Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wszelkie czynności wchodzące w tzw. koszty bezpośrednie. Wymóg ten dotyczy osób, które wykonują czynności bezpośrednio związane z wykonywaniem robót, czyli tzw. pracowników fizycznych. Wymóg nie dotyczy m.in. następujących osób: kierujących budową, wykonujących obsługę geodezyjną, dostawców materiałów budowlanych.
2. Wykonawca musi przed rozpoczęciem wykonywania czynności przez te osoby przedstawić inspektorowi nadzoru dokumenty potwierdzające zatrudnianie tych osób na umowę o pracę, np.:
  - 1) oświadczenie zatrudnionego pracownika;
  - 2) oświadczenia Wykonawcy lub Podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę;
  - 3) poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy o pracę zatrudnionego pracownika;
  - 4) inne dokumenty - zawierające 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 oraz zakres obowiązków pracownika.
3. Pracodawcą musi być Wykonawca lub jeden ze współników konsorcjum, zgłoszony zgodnie z przepisami Pzp Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca. Bez przedstawienia jednego z powyższych dokumentów osoby, które muszą być zatrudnione na umowę o pracę, nie będą mogły wykonywać pracy z winy Wykonawcy.
4. Jeżeli na budowie będzie przebywać osoba niezatrudniona na umowę o pracę, co zostanie ustalone przez Zamawiającego oraz przez inne osoby i organy upoważnione na podstawie odrębnych przepisów (np. Inspekcja Pracy), Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia tej osoby z placu budowy. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu tytułem kary umownej 1.000,00 zł za każdy taki przypadek. Fakt przebywania takiej osoby na budowie musi zostać potwierdzony pisemną notatką. Notatka nie musi być podpisana przez Wykonawcę lub jego przedstawicieli.

## **II. Obowiązki Wykonawcy**

### § 4

1. Wykonawca posiada wszelkie niezbędne, wymagane przepisami uprawnienia dla prawidłowej realizacji przedmiotu umowy oraz potencjał gospodarczy, sprzęt, narzędzia, zasoby kadrowe zabezpieczające wykonanie umowy z należytą starannością.
2. Ponoś odpowiedzialność cywilną i karną, za wykonanie robót niezgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami prawa budowlanego, BHP, energetycznego, kominiarskiego i innego.
3. Odpowiada za spowodowanie zagrożeń i utrudnień, narażając użytkowników budynków i ich posesji na szkody w trakcie prowadzenia prac remontowych.
4. Odpowiada materialnie za spowodowane szkody wynikłe z niewłaściwego wykonania robót i nieprzestrzegania obowiązujących przepisów.
5. Wykonawca zobowiązuje się:
  - 5.1. Do zamontowania bez odrębnego wynagrodzenia podliczników na wodę i energię elektryczną w celu zabezpieczenia przedmiotu umowy w ww. media, a także zobowiązuje się ponosić bieżące koszty tego zaopatrzenia. Punkty podłączenia wskaże przedstawiciel Zamawiającego.
  - 5.2. Odpowiednio zabezpieczyć teren budowy oraz zainstalować tablice informacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - 5.3. W pełni zapewnić warunki bezpieczeństwa wszystkich osób znajdujących się na terenie budowy.
  - 5.4. Odpady i gruz pochodzące z remontu składać w pojemnikach stanowiących własność

Wykonawcy i wywozić je na bieżąco z placu budowy.

5.5. Zachować właściwą organizację, porządek i czystość na placu budowy.

5.6. Zgłaszać Zamawiającemu roboty zanikowe (ulegające zakryciu) do odbioru poprzez wpis do „Zeszytów Budowy”, które zostaną sprawdzone i odebrane przez inspektora nadzoru Zamawiającego w ciągu 3 dni od daty ich zgłoszenia.

5.7. Umożliwić Zamawiającemu w dowolnej chwili czasu przeprowadzenie kontroli placu budowy realizowanych robót, stosowanych materiałów i technologii oraz wszelkich okoliczności dotyczących bezpośredniej realizacji przedmiotu umowy.

6. Wykonawca ma prawo żądać od Zamawiającego udostępnienia lokalu, budynku, terenu posesji w celu przeprowadzenia niezbędnych robót remontowych, kontrolno- sprawdzających zgodnie z umową i obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie wykonywania prac remontowych na budynku.

7. Ma obowiązek żądać od Zamawiającego podjęcia działań kontrolno- pomiarowych w celu odbioru wykonanych robót oraz potwierdzenia wykonania i wyników własnych kontroli.

7. Ma obowiązek żądać od Zamawiającego niezbędnych wytycznych do wykonania robót remontowych.

8. Zamawiający poprzez swoje służby techniczne zobowiązany jest do ścisłej współpracy w zakresie pkt. 5, 6, 7 z Wykonawcą.

9. Ma obowiązek żądać od Zamawiającego niezbędnych dokumentacji do wykonania robót i pomiarów kontrolno-sprawdzających .

10. Obowiązkiem Wykonawcy jest prowadzenie stałej współpracy z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego w zakresie zleconych robót .

11. Natychmiastowe informowanie Zamawiającego z upoważnienia , którego informacje przyjmuje kierownik ROM-u i pracownicy pionu technicznego w zakresie :

- a. powstałych zagrożeń życia
- b. mogących powstać katastrof budowlanych
- c. o zauważonych zagrożeniach , uszkodzenia urządzeń technicznych i innych nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie dla życia mieszkańców.

12. Podczas realizacji zamówienia Wykonawca musi dysponować WUKO, ciśnienie min. 120 bar.

## § 5

Ustala się kolejność realizacji robót :

1. Usuwanie awarii, skutków wypadków losowych, katastrof budowlanych , ratowania życia - - natychmiast, bez względu na porę dnia i nocy.
2. Usuwanie usterek i zagrożeń bezpośrednio zgłaszanych przez mieszkańców oraz zleconych przez Zamawiającego za pośrednictwem służb technicznych .
3. Wykonanie planowanych robót i remontów bieżących oraz usuwanie awarii w budynkach i na terenach posesji .
4. Wykonanie czynności kontrolno-sprawdzających.

## § 6

1. Terminy wykonania zleconych robót muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego i określone odpowiednio na zleceniu :

1.1. Awarie – zlecenia do natychmiastowego wykonania w ciągu dwóch godzin od zgłoszenia.

1.2. Zlecenia z adnotacją „pilne” do wykonania w ciągu trzech dni .

1.3 Zlecenia bez dodatkowego określenia do wykonania w ciągu 30 dni

1.4. Terminowe wykonanie napraw bieżących zleconych zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 3 do niniejszej umowy .

2. Nieterminowe wykonanie zleceń upoważni Zamawiającego do naliczania kar umownych w wysokości :

ad.pkt.1.1 – 15,00 zł za każdą godzinę zwłoki

ad.pkt.1.2,1.3,1.4 – 30,00 zł za dzień zwłoki

**III. Wynagrodzenie****§ 7**

1. Wartość całkowitą zadania na okres umowny ustala się na kwotę:  
 netto : ..... ( słownie : ..... )  
 VAT 8% ..... zł  
 brutto : ..... ( słownie: ..... )
2. Strony ustalają, że każde wydane zlecenie przez Zamawiającego będzie oddzielnie rozliczane.
3. Zapłata za prawidłowo wykonane poszczególne zlecenia zostanie ustalona na podstawie kosztorysu według zatwierdzonego i zweryfikowanego przez Zamawiającego obmiaru wykonanych robót oraz cen jednostkowych podanych w ofercie.

Prace nie ujęte w kosztorysach ofertowych, będą kalkulowane na bazie składników cenotwórczych podanych w ofercie i wyceniane w oparciu o rozporządzenie M.R.R. i B. z dnia 13 lipca 2001r ( Dz.U. Nr 80 poz. 867 ) w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych, w oparciu o metodę kalkulacji szczegółowej, przy zastosowaniu jako bazy normatywnej katalogów KNR i KSNR. W przypadku robót nie ujętych w w/w katalogach należy stosować kalkulację indywidualną.

Roboty rozliczone zostaną w oparciu o przyjęte w ofercie składniki cenotwórcze:

- Robocizna (R) – ..... zł/rg
  - Materiał (M) na podstawie cen zakupu materiałów lecz nie wyższych niż średnia wartość SEKOCENBUDU za I kwartał 2023 r.
  - Sprzęt ( S ) – nie wyższy niż wartość średnia z kolumny 5 Informacji o stawkach robocizny kosztorysowej oraz o cenach pracy sprzętu budowlanego opublikowanego przez SEKOCENBUD za I kwartał 2023 r.
  - Koszty pośrednie (K<sub>p</sub>) do R i S - .....%
  - Zysk do R i S i K<sub>p</sub> - .....%
  - **R<sub>rzecz.</sub>** – ..... zł/ godz. netto
4. Faktury dla których nie zostały dopełnione formalne wymogi nie będą regulowane tj.:
    - brak protokołu odbioru robót potwierdzonego przez Zamawiającego,
    - kopii zlecenia,
    - brak zweryfikowanego kosztorysu powykonawczego.
  5. Jeżeli w trakcie wykonywania zamówienia wystąpią roboty objęte stawką podatku 23%, należny podatek zostanie naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  6. Wynagrodzenie za wykonane poszczególne zlecenia wypłacane będzie w terminie 30 dni od daty złożenia faktury zatwierdzonej przez inspektora nadzoru, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy:

**nr rach.:**.....

7. Zamawiający może dokonać zapłaty należności przelewem w formie metody podzielonej płatności.
8. Termin rękojmi na wykonane roboty ustala się na okres **24 miesięcy**.
9. Jeżeli suma kosztów na awarie w okresie umownym przekroczy kwotę ustaloną w §7 pkt.1 wynagrodzenie zostanie wypłacone Wykonawcy tylko do kwoty ustalonej w §7 pkt.1.
10. Wykonawca oświadcza, że jest/nie jest\* czynnym podatnikiem w podatku od towarów i usług VAT.

Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy, wskazany w § 11 pkt. 1 niniejszej umowy jako właściwy do uregulowania należności wynikającej z przedmiotowej umowy, służy do rozliczeń finansowych w ramach wykonywanej przez niego działalności gospodarczej i jest dla niego prowadzony rachunek VAT, o którym mowa w art. 2 pkt 37 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. Rachunek jest zgłoszony do ..... (wskazać Urząd Skarbowy)

i widnieje w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT\*, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT.\*

\* *niepotrzebne skreślić*

11. W przypadku, gdy wykonawca będzie wykonywał zamówienie przy udziale podwykonawców, zapłata wynagrodzenia Wykonawcy uwarunkowana będzie przedstawieniem przez Wykonawcę dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom.

Dowodem takim będzie oświadczenie, że za wykonaną i odebraną część robót dokonał zapłaty zgodnie z zawartą z podwykonawcą umową, wynagrodzenia podwykonawcy - według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszej umowy oraz dokument uznania wynagrodzenia na rachunku podwykonawcy.

Brak oświadczeń będzie skutkowało wstrzymaniem zapłaty należnej Wykonawcy bez żadnych konsekwencji dla Zamawiającego wynikających z nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

12. Bez pisemnej zgody Zamawiającego - Wykonawca nie może rozporządzać wierzytelnością,

#### **IV Gwarancje**

##### **§ 8**

1. Wykonawca udziela rękojmi przez zobowiązanie się do usunięcia wad i usterek, jeżeli te ujawnią się w terminie do **24 miesięcy** od daty odbioru robót wykonanych na podstawie zlecenia przez Zamawiającego.

2. Zamawiający w razie stwierdzenia wad i usterek w okresie gwarancji zobowiązany jest do przedłożenia Wykonawcy stosownej reklamacji najpóźniej w ciągu 14 dni od chwili stwierdzenia wad i usterek.

3. Wykonawca powinien udzielić odpowiedzi pisemnej na przedłożoną reklamację w ciągu 7 dni od otrzymania reklamacji, a po bezskutecznym upływie tego terminu, reklamacja uważana będzie za uznaną w całości zgodnie z żądaniem Zamawiającego.

4. Usunięcie reklamowanej wady przez Wykonawcę nastąpi niezwłocznie, nie później niż w ciągu 14 dni od daty złożenia reklamacji.

5. W przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w okresie rękojmi, gwarancji Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,02 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki od uzgodnionego przez Strony terminu na usunięcie wad naliczanych do daty usunięcia ostatniej wady, usterki.

#### **V. Odpowiedzialność**

##### **§ 9**

Nadzór nad prawidłową realizacją postanowień umowy ze strony Zamawiającego prowadzić będzie ....., kierownicy ROM-4, 6 i 10:

- ROM-4: .....
- ROM-6: .....
- ROM-10.....

oraz inspektorzy nadzoru poszczególnych branż:

- branża elektryczna: .....
- branża instalacyjna: .....

natomiast ze strony Wykonawcy – .....

##### **§ 10**

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za należyte wykonywanie umowy wg reguł najwyższej staranności, a w razie nienależytego wykonywania umowy, bądź wyrządzenia szkód Zamawiającemu lub osobom trzecim - obowiązany jest do ich naprawienia w pełnej wysokości.

2. W razie niewykonania robót w ustalonym terminie, Zamawiający może zlecić wykonanie robót innemu wykonawcy w terminie natychmiastowym - na koszt, ryzyko i niebezpieczeństwo Wykonawcy.

3. W przypadku wadliwego wykonania robót przez Wykonawcę, Zamawiający po wezwaniu do usunięcia wad i niedoróbek w momencie ich nie wykonania w ustalonym terminie zastosuje procedurę

z pkt. 2 § 10.

4. Za odmowę przez Wykonawcę przyjęcia zlecenia lub nie wykonania zadania określonego w zleceniu, Zamawiający naliczy karę w wysokości 1000,00 zł od każdego niezrealizowanego zlecenia i potrąci z faktur Wykonawcy.

5. Wykonawca wówczas będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn dotyczących Wykonawcy w wysokości 10% od kwoty określonej w § 7 pkt.1.

## § 11

1. W przypadku wystąpienia po stronie Wykonawcy następujących zaniedbań:

- wadliwego wykonania robót,
- powstanie dodatkowych kosztów na skutek niedbałego i nieprawidłowego wykonania robót,
- spowodowania dodatkowych awarii, uszkodzeń i zniszczeń,
- nie wykonanie podjętych ustaleń,
- innych uciążliwości powstałych w skutek niewłaściwego realizowania robót,

Zamawiający będzie stosował odszkodowania i kary umowne w postaci:

- powstałymi dodatkowymi kosztami będzie w pełni obciążał Wykonawcę dokonując potrąceń z rachunków bieżących,
- koszty usunięcia dodatkowych awarii będą obciążały Wykonawcę z możliwością potrącenia ich z rachunków bieżących lub należności Wykonawcy u Zamawiającego,

2. W razie odstąpienia od umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy:

- Wykonawca zapłaci odstępne w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto (§7 pkt.1 umowy).

3. W razie odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego:

- Zamawiający zapłaci Wykonawcy odstępne w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto (§ 7 pkt.1 umowy).

4. Zamawiający może jednak odstąpić od umowy z przyczyn wskazanych w ustawie Prawo zamówień publicznych bez ponoszenia skutków prawnych (odstępne, odszkodowanie) z tego tytułu, za uprzednim 30 dniowym powiadomieniem Wykonawcy.

5. W przypadku, jeżeli szkoda wyrządzona przez Wykonawcę przewyższa wartość zastrzeżonych kar umownych lub odstępne Zamawiający może żądać zapłaty odszkodowań uzupełniających.

6. Za brak zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7 pkt.1 niniejszej umowy, jednak nie mniej niż żądana należność przez podwykonawcę.

7. Za nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7 pkt.1 za każdy dzień zwłoki, licząc od terminu zapłaty określonego w umowie o podwykonawstwo.

8. Za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmian, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7 pkt.1 niniejszej umowy.

9. Za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7 pkt.1 niniejszej umowy.

10. Za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7 pkt.1 niniejszej umowy.

11. Łączna maksymalna wartość kar umownych nie może przekroczyć 30% wartości umowy netto.

## § 12

W okresie trwania umowy Zamawiający może rozwiązać umowę w przypadku nie wywiązywania się

Wykonawcy z przedmiotu umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego- po uprzednim pisemnym upomnieniu.

### § 13

Za nieterminową płatność faktur Wykonawca może naliczać odsetki zwłoki w ustawowej wysokości.

### § 14

Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kar umownych, odstępnego i odszkodowań z wynagrodzenia Wykonawcy - informując o tym pisemnie Wykonawcę.

## **VI. Zlecenie robót podwykonawcom**

### § 15

1. Wykonawca jest bezwzględnie zobowiązany do zgłaszania wszystkich projektów umów oraz zawartych umów dotyczących podwykonawstwa na roboty budowlane bez względu na ich wartość. Zgłaszanie Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców, przedstawianie projektów umów, kopii umów, rozliczanie za wykonane przez nich roboty, dostawy lub usługi itp. będzie odbywało się zgodnie z następującymi przepisami ustawy Pzp:

- art. 464 (umowy o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi, nie podlegają obowiązkowi przedkładania Zamawiającemu, jeżeli ich wartość jest mniejsza niż 10.000,00 zł brutto bez względu na przedmiot tych dostaw lub usług. Termin na zgłoszenie przez Zamawiającego pisemnych zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do projektu jej zmiany lub pisemnego sprzeciwu do tej umowy wynosi 7 dni kalendarzowych) i
- art. 465 (termin zgłaszania uwag, o których mowa w art. 465 ust. 4 wynosi 10 dni kalendarzowych). Poza tym w treściach umów z Podwykonawcami i dalszymi Podwykonawcami muszą być zawarte zapisy zobowiązujące Wykonawcę, Podwykonawcę i dalszego Podwykonawcę do przedstawiania Zamawiającemu protokołów odbiorów częściowych i końcowych podpisanych pomiędzy Wykonawcą, Podwykonawcą i dalszymi Podwykonawcami.

W przypadku jeśli w tych protokołach zawarte będą zastrzeżenia lub uwagi, Wykonawca zobligowany będzie do przestawienia dokumentu potwierdzającego ich faktyczne usunięcie.

2. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki Podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki Wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między Zamawiającym a Wykonawcą.

## **VII. Zmiany w umowie**

### § 16

1. Zgodnie z art. 455 ust.1 ustawy Pzp Zamawiający dopuszcza możliwość dokonywania nieistotnych zmian zawartej umowy, z zastrzeżeniami wymienionymi w art. 455 Pzp.

2. Zamawiający przewiduje również następujące możliwości dokonania istotnej zmiany zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej, z uwzględnieniem podanych warunków ich wprowadzenia:

2.1. terminu realizacji przedmiotu umowy wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany, przy czym zmiana spowodowana może być jedynie okolicznościami leżącymi wyłącznie po stronie Zamawiającego lub okolicznościami niezależnymi zarówno od Zamawiającego jak i od Wykonawcy, tj.

- konieczności przesunięcia terminu realizacji zleceń lub wystąpienia przeszkody o charakterze „siły wyższej”, która uniemożliwia realizację robót w pierwotnym terminie. Pojęcie „siła wyższa”

oznacza wydarzenie zewnętrzne, nieprzewidywalne, nieoczekiwane i poza kontrolą stron niniejszej umowy, występujące po podpisaniu umowy lub przed jej podpisaniem,

- zawieszenia robót przez zamawiającego,
  - uzasadnionych zmian w protokołach uzgodnień, dokonanych na wniosek zamawiającego lub wykonawcy,
  - gdy po zawarciu umowy, nastąpiła zmiana przepisów mających bezpośredni wpływ na sposób realizacji przedmiotu umowy.
  - przedłużenie terminu realizacji umowy w przypadku gdy środki finansowe nie zostaną wykorzystane w całości w trakcie 12 miesięcy trwania umowy
- 2.2. Zmiana ilości budynków TBS lub Wspólnot, będących w zarządzie Zamawiającego, w których konieczne będzie usuwanie awarii, w przypadku gdy n.p. Zamawiający wybuduje nowe lub przejmie w zarząd nowe budynki.  
Zmiany będą przeprowadzane na podstawie pisemnego powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego bez obowiązku wprowadzenia aneksu do niniejszej umowy. Aktualizacja oznacza, że umowa uległa wcześniejszej zmianie za porozumieniem stron.
- 2.3. zmiana osób, przy pomocy których Wykonawca realizuje przedmiot umowy na inne legitymujące się co najmniej równoważnymi uprawnieniami, o których mowa w ustawie Prawo budowlane – wynikających z przyczyn losowych, nie wywiązywania się z obowiązków lub jeżeli zmiana stanie się konieczna z innych przyczyn niezależnych od Wykonawcy (np. rezygnacja) - na wniosek Wykonawcy, z powodu wadliwie wykonywanych obowiązków - na wniosek Zamawiającego;
- 2.4. zmiana osób wyznaczonych do nadzoru inwestorskiego,
- 2.5. zmiana Wykonawcy, któremu udzielono zamówienia na innego wykonawcę w wyniku:
- połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy,
3. Zamawiający przewiduje również możliwość waloryzacji wysokości wynagrodzenia z tytułu Wykonania przedmiotu zamówienia w następujących przypadkach:
- a) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego:
- w przypadku wzrostu stawki podatku VAT i/lub podatku akcyzowego - cena brutto ulegnie odpowiednio podwyższeniu.
  - w przypadku obniżeniu stawki podatku VAT i/lub podatku akcyzowego - cena brutto ulegnie odpowiednio obniżeniu.
- Do wyceny zamówienia przyjęta została stawka podatku VAT = 8%. Jeżeli w trakcie wykonywania zamówienia wystąpią roboty objęte stawką podatku 23%, należny podatek zostanie naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne,
- d) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. poz. 2215 oraz z 2019 r. poz. 1074 i 1572) - jeśli zmiany określone w lit. b) – d) będą miały wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę.
4. W sytuacji wystąpienia okoliczności wskazanych w ust. 3 lit. b) – d) niniejszego paragrafu Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę umowy. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych zmiany wynagrodzenia oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia należnego Wykonawcy w wyniku zmiany umowy.
5. Wynagrodzenie należnego Wykonawcy może być również waloryzowane w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy co najmniej o 20%



względem cen przyjętych przez Wykonawcę przy kalkulacji ceny oferty. Strony mogą wnioskować o zmianę umowy w tym zakresie nie częściej niż jeden raz w całym okresie obowiązywania umowy, a zmiana umowy na tej podstawie może nastąpić najwcześniej po upływie 6 (sześciu) miesięcy od zawarcia umowy.

6. Wniosek o zmianę wysokości wynagrodzenia Wykonawcy strona wnioskująca składa drugiej stronie w formie pisemnej. We wniosku zobowiązana jest przedstawić szczegółowe obliczenia i informacje potwierdzające wzrost albo obniżenie kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy. Strona otrzymująca wniosek uprawniona jest do żądania dodatkowych wyjaśnień, dokumentów i dowodów.

7. Zmiana wysokości wynagrodzenia Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do niezrealizowanej części przedmiotu umowy i następować od dnia zawarcia przez strony aneksu do umowy lub zmiany przepisów.

8. Wynagrodzenie Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy może się obniżyć albo wzrosnąć w związku ze zmianą poziomu cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, o których mowa w ust. 3 lit. b) - d) maksymalnie o 10% wartości wynagrodzenia brutto Wykonawcy.

9. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zobowiązany jest do zmiany w nagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- a) przedmiotem umowy są roboty budowlane, dostawy lub usługi;
- b) okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.

Obowiązek ten Wykonawca zobowiązany jest wykonać w terminie 14 dni od zawarcia aneksu do umowy z Zamawiającym, na mocy którego nastąpiła zmiana wynagrodzenia Wykonawcy z uwagi na zmianę cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu pisemne oświadczenie podwykonawcy potwierdzające wykonanie przez Wykonawcę obowiązku wobec podwykonawcy, o którym mowa powyżej, w terminie 30 dni od dnia zawarcia aneksu z podwykonawcą.

10. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania Zamawiającego do wyrażenia takiej zgody.

11. W przypadku każdej zmiany, o której mowa powyżej, po stronie wnoszącej propozycję zmian leży udokumentowanie powstałej okoliczności.

### **VIII. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

#### **§ 17**

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie ..... w wysokości 3% ceny oferty brutto, co stanowi kwotę w wysokości: ..... zł słownie: .....

Treść dokumentu stanowiącego zabezpieczenie w zakresie jego zwrotu musi być zgodna z art. 453 Prawa zamówień publicznych.

Z treści zabezpieczenia przedstawionego w formie gwarancji/poręczenia winno wynikać, że bank, ubezpieczyciel, poręczyciel zapłaci, na rzecz Zamawiającego w terminie maksymalnie 15 dni od pisemnego żądania kwotę zabezpieczenia, na pierwsze wezwanie Zamawiającego, bez odwołania, bez warunku, bez konieczności sporządzania i podpisywania jakichkolwiek protokołów odbioru robót lub usuwania wad w okresie rękojmi oraz niezależnie od kwestionowania czy zastrzeżeń Wykonawcy i bez dochodzenia czy wezwanie Zamawiającego jest uzasadnione czy nie.

2. W przypadku nienależytego wykonania zamówienia lub nieusunięcia wad przedmiotu zamówienia, zabezpieczenie wraz z powstałymi odsetkami staje się własnością Zamawiającego i będzie wykorzystane do zgodnego z umową wykonania robót i do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wady.

3. W przypadku należytego wykonania robót – 70% zabezpieczenia zostanie zwrócone lub zwolnione w ciągu 30 dni po odbiorze końcowym całego przedmiotu umowy potwierdzającym jego należyte wykonanie. Pozostała część, tj. 30% zostanie zwrócona lub zwolniona w ciągu 15 dni po

upływie rękojmi za wady na podstawie protokołu z ostatecznego przeglądu bez usterek i wad. W przypadku wystąpienia usterek lub wad podstawą do zwrotu lub zwolnienia zabezpieczenia będzie protokół ich usunięcia.

4. W sytuacji, gdy wskutek okoliczności, o których mowa w § 16 pkt. 2.1. niniejszej umowy, wystąpi konieczność przedłużenia terminu realizacji zamówienia w stosunku do terminu przedstawionego w ofercie, Wykonawca przed podpisaniem aneksu lub najpóźniej w dniu jego podpisywania, zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, albo jeśli nie jest to możliwe, do wniesienia nowego zabezpieczenia na okres wynikający z aneksu do umowy. W przeciwnym razie Zamawiający ma prawo potrącić wartość zabezpieczenia należytego wykonania umowy z płatności za wykonanie przedmiotu umowy.

5. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o których mowa w punkcie Rozdziale XXX pkt 2 specyfikacji warunków zamówienia. Zmiana formy zabezpieczenia musi być dokonana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmiany jego wysokości.

## **XI. Postanowienia końcowe**

### **§ 18**

1. Wykonawca otrzymywać będzie od Zamawiającego zlecenia, wraz ze szczegółowym zakresem prac oraz przedmiarem robót określonym w protokole typowania.
2. Szczegółowo terminy wykonania zleconych robót muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego i określone odpowiednio na zleceniu.
3. Przed przystąpieniem do prac Wykonawca jest zobowiązany do :
  - przeszkolenia pracowników realizujących zadanie pod względem BHP
  - prowadzenia księgi obmiarów, zgłaszania robót zanikowych i zgłaszania ich do odbioru
  - zabezpieczenia zaplecza magazynowego i warunków socjalnych swoim pracownikom,
4. Wykonanie robót przez Wykonawcę bez zlecenia będzie upoważniało Zamawiającego do nie przyjęcia faktury.
5. Zakres robót określony w protokole nie może być zmieniony przez Wykonawcę.
6. Wykonawca wykona przedmiot umowy we własnym zakresie.

### **§ 19**

#### **Przetwarzanie danych osobowych ( RODO )**

W związku z wejściem w życie Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE Strony umowy postanawiają, co następuje:

### **§ 20**

#### **Powierzenie przetwarzania danych osobowych**

1. Administrator danych ( Zamawiający ) powierza Podmiotowi przetwarzającemu (Wykonawcy ), w trybie art. 28 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (zwanego w dalszej części „Rozporządzeniem”) dane osobowe do przetwarzania, na zasadach i w celu określonym w niniejszej Umowie.
2. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się przetwarzać powierzone mu dane osobowe zgodnie z niniejszą Umową, Rozporządzeniem oraz z innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, które chronią prawa osób, których dane dotyczą, a także wyłącznie na polecenie i w granicach określonych przez Administratora.
3. Podmiot przetwarzający oświadcza, iż stosuje środki bezpieczeństwa spełniające wymogi Rozporządzenia.

### **Zakres i cel przetwarzania danych**

1. Podmiot przetwarzający będzie przetwarzał, powierzone dane osobowe na podstawie niniejszej umowy.
2. Powierzone przez Administratora danych dane osobowe będą przetwarzane przez Podmiot przetwarzający wyłącznie w związku z realizacją ww. umowy zawartej pomiędzy Administratorem i Podmiotem przetwarzającym.

### **§ 22**

#### **Obowiązki podmiotu przetwarzającego**

1. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się, przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych, do ich zabezpieczenia poprzez stosowanie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych zapewniających adekwatny stopień bezpieczeństwa odpowiadający ryzyku związanym z przetwarzaniem danych osobowych, o których mowa w art. 32 Rozporządzenia.
2. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się dołożyć należytej staranności przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych.
3. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do nadania upoważnień do przetwarzania danych osobowych wszystkim osobom, które będą przetwarzały powierzone dane w celu realizacji niniejszej Umowy.
4. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się zapewnić zachowanie w tajemnicy, (o której mowa w art. 28 ust 3 pkt b Rozporządzenia) przetwarzanych danych przez osoby, które upoważnia do przetwarzania danych osobowych w celu realizacji niniejszej Umowy, zarówno w trakcie zatrudnienia ich w Podmiocie przetwarzającym, jak i po jego ustaniu.
5. Podmiot przetwarzający po zakończeniu świadczenia usług związanych z przetwarzaniem usuwa wszelkie dane osobowe oraz usuwa wszelkie ich istniejące kopie, chyba że prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego nakazują przechowywanie danych osobowych.
6. Podmiot przetwarzający, uwzględniając charakter przetwarzania oraz dostępne mu informacje, zobowiązuje się do udzielenia Administratorowi pomocy w wywiązywaniu się z obowiązku odpowiadania na żądania osoby, której dane dotyczą oraz wywiązywania się z obowiązków określonych w art. 32-36 Rozporządzenia.
7. Podmiot przetwarzający po stwierdzeniu naruszenia ochrony powierzonych mu do przetwarzania danych osobowych bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w przeciągu 72 godzin od chwili stwierdzenia naruszenia, zgłasza fakt naruszenia Administratorowi.

### **§ 23**

#### **Prawo kontroli**

1. Administrator danych zgodnie z art. 28 ust. 3 pkt h) Rozporządzenia ma prawo kontroli, czy środki zastosowane przez Podmiot przetwarzający przy przetwarzaniu i zabezpieczeniu powierzonych danych osobowych spełniają postanowienia niniejszej Umowy.
2. Administrator danych realizować będzie prawo kontroli w godzinach pracy Podmiotu przetwarzającego i z minimum 7-dniowym jego uprzedzeniem.
3. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do usunięcia uchybień stwierdzonych podczas kontroli w terminie wskazanym przez Administratora danych nie dłuższym niż 7 dni.
4. Podmiot przetwarzający udostępnia Administratorowi na jego żądanie wszelkie informacje niezbędne do wykazania spełnienia obowiązków określonych w art. 28 Rozporządzenia.

### **§ 24**

#### **Dalsze powierzenie danych do przetwarzania**

1. Podmiot przetwarzający może powierzyć dane osobowe objęte niniejszą Umową do dalszego przetwarzania podwykonawcom jedynie w celu wykonania niniejszej Umowy i po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Administratora danych.
2. Przekazanie powierzonych danych do państwa trzeciego (poza Europejski Obszar Gospodarczy)

może nastąpić jedynie na pisemne polecenie Administratora danych chyba, że obowiązek taki nakłada na Podmiot przetwarzający prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego, któremu podlega Podmiot przetwarzający, bądź też przekazanie odbywa się na warunkach zapewniających bezpieczeństwo tych danych, na zasadach określonych Rozporządzeniem. W takim przypadku przed rozpoczęciem przetwarzania Podmiot przetwarzający informuje Administratora danych o tym obowiązku prawnym, o ile prawo to nie zabrania udzielania takiej informacji z uwagi na ważny interes publiczny.

3. Podmiot przetwarzający ponosi pełną odpowiedzialność wobec Administratora za niewywiązanie się ze spoczywających na podwykonawcy obowiązków ochrony danych.

## § 25

### **Odpowiedzialność Podmiotu przetwarzającego**

1. Podmiot przetwarzający jest odpowiedzialny za udostępnienie lub wykorzystanie danych osobowych niezgodnie z treścią niniejszej Umowy, a w szczególności za udostępnienie powierzonych do przetwarzania danych osobowych osobom nieupoważnionym.

2. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Administratora danych o jakimkolwiek postępowaniu, w szczególności administracyjnym lub sądowym, dotyczącym przetwarzania przez Podmiot przetwarzający danych osobowych określonych w niniejszej Umowie, o jakiegokolwiek decyzji administracyjnej lub orzeczeniu dotyczącym przetwarzania tych danych, skierowanych do Podmiotu przetwarzającego, a także o wszelkich planowanych, o ile są wiadome, lub realizowanych kontrolach i inspekcjach dotyczących przetwarzania w Podmiocie przetwarzającym tych danych osobowych, w szczególności prowadzonych przez inspektorów upoważnionych przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych lub inny organ nadzorczy. Niniejszy ustęp dotyczy wyłącznie danych osobowych powierzonych przez Administratora danych.

## § 26

### **Zasady zachowania poufności**

1. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji, danych, materiałów, dokumentów i danych osobowych otrzymanych od Administratora danych i od współpracujących z nim osób oraz danych uzyskanych w jakikolwiek inny sposób, zamierzony czy przypadkowy w formie ustnej, pisemnej lub elektronicznej („dane poufne”).

2. Podmiot przetwarzający oświadcza, że w związku ze zobowiązaniem do zachowania w tajemnicy danych poufnych nie będą one wykorzystywane, ujawniane ani udostępniane bez pisemnej zgody Administratora danych w innym celu niż wykonanie Umowy, chyba że konieczność ujawnienia posiadanych informacji wynika z obowiązujących przepisów prawa lub Umowy.

## § 27

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być wprowadzone w formie aneksu i wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 28

Każda ze stron, w razie jej przekształcenia organizacyjno - prawnego przekaże prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy swemu następcy prawnemu, chyba że akty prawne przekształceniowe stanowią inaczej.

## § 29

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, Prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi, Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374 ze zm).

Spory powstające na tle niniejszej umowy rozpatrywać będzie Sąd rzeczowo właściwy wg siedziby Zamawiającego

§ 31

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach - dla Wykonawcy jeden egzemplarz, dla Zamawiającego - trzy egzemplarze.

§ 32

Integralną część umowy stanowią załączniki:

nr 1 – zakres robót

nr 2 - zasady zlecenia robót

nr 3 – specyfikacja istotnych warunków zamówienia

nr 4 – oferta i kosztorysy ofertowe Wykonawcy

nr 5 – zestawienie nieruchomości

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**