

Projektowane postanowienia umowne

zawarta dnia

w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego trybie podstawowym bez negocjacji nr spr. **056/2025/TR** (art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024r. 1320 z późn. zmianami) zwanej dalej „Ustawą” lub zamiennie „Pzp”, pomiędzy:

Zarządem Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zwanym w dalszej części umowy Zamawiającym,

reprezentowanym przez:

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: 104 893 000,00 PLN (słownie złotych: sto cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych 00/100)

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

5. REGON - 276 590 157 NIP - 6312245832

a firmą:

1. firma spółki, jej siedziba i adres brzmi:

.....

2. oznaczenie organu rejestrowego/numeru, pod którym firma jest zarejestrowana:

.....

3. posiadająca Zarząd w osobie:

4. REGON - NIP -

.....

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

I. Przedmiot umowy

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pod nazwą:

Remonty mieszkań w budynkach Gminy Gliwice oraz TBS zarządzanych przez Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gliwicach w zasobach Rejonów Obsługi Mieszkańców Nr 4, Nr 6, Nr 10

2. Realizacja prac remontowych (zakres robót) zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy odbywać się będzie na podstawie oddzielnych zleceń,

3. Szczegółowe zasady zlecania robót remontowych określa załącznik nr 2 do umowy.

4. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednie kwalifikacje, umiejętności, wiedzę, zasoby kadrowe, odpowiedni sprzęt i narzędzia do wykonania przedmiotu umowy i, że przedmiot umowy wykona z najwyższą starannością, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, odpowiednimi przepisami i normami, przestrzegając przepisów w zakresie bhp i p. poż.

5. 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

1. Umowa została zawarta na okres **12 miesięcy od dnia podpisania umowy**.
2. W przypadku wykorzystania środków przeznaczonych na realizację umowy w terminie krótszym niż 12 miesięcy umowa automatycznie wygaśnie.
3. Terminy realizacji zleconych robót określone zostaną w poszczególnych zleceniach. Prace muszą być rozpoczęte w ciągu 3 dni od wystawienia zlecenia, a zakończone w terminie 30 dni od rozpoczęcia pod rygorem naliczenia kar umownych.

II. Obowiązki Wykonawcy

§ 3

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. Ponosi odpowiedzialność cywilną i karną, za wykonanie robót niezgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami prawa budowlanego, BHP, energetycznego, gazowego, kominiarskiego i innego.
2. Odpowiada za spowodowanie zagrożeń i utrudnień, narażając użytkowników budynków i ich posesji na szkody w trakcie prowadzenia prac remontowych.
3. Odpowiada materialnie za spowodowane szkody wynikłe z niewłaściwego wykonania robót i nieprzestrzegania obowiązujących przepisów.
4. Wykonawca zobowiązuje się:
 - 4.1 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.
 - 4.2 odpowiednio zabezpieczyć teren budowy oraz zainstalować tablice informacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 4.3 w pełni zapewnić warunki bezpieczeństwa wszystkich osób znajdujących się na terenie budowy.
 - 4.4 odpady i gruz pochodzące z remontu składać w pojemnikach stanowiących własność Wykonawcy i wywozić je na bieżąco z placu budowy.
 - 4.5 zachować właściwą organizację, porządek i czystość na placu budowy.
 - 4.6 zgłaszać Zamawiającemu roboty zanikowe (ulegające zakryciu) do odbioru poprzez wpis do „Dziennika Budowy”, które zostaną sprawdzone i odebrane przez inspektora nadzoru Zamawiającego w ciągu 3 dni od daty ich zgłoszenia.
 - 4.7 umożliwić Zamawiającemu w dowolnej chwili czasu przeprowadzenie kontroli placu budowy realizowanych robót, stosowanych materiałów i technologii oraz wszelkich okoliczności dotyczących bezpośredniej realizacji przedmiotu umowy.
 - 4.8. do uzyskania wymaganych do realizacji robót opinii oraz odbiorów (w szczególności opinie kominiarskie w przypadku podłączeń urządzeń grzewczo-kominowych).
5. 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 w budynku.
6. Wykonawca ma obowiązek żądać od Zamawiającego podjęcia działań kontrolno-pomiarowych w celu odbioru wykonanych robót oraz potwierdzenia wykonania i wyników własnych kontroli.
7. Wykonawca 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.

§ 4

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 osoby kierującej robotami budowlanymi.
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. 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.
3. 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

§ 5

1. Terminy wykonania zleconych robót określone zostaną w poszczególnych zleceniach.
2. Każdorazowo, kosztorys dotyczący remontu danego lokalu mieszkalnego, Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu w terminie 3 dni od momentu ustalenia zakresu robót z inspektorem nadzoru.
3. Nieterminowe dostarczenie kosztorysu przez wykonawcę upoważni Zamawiającego do naliczenia kar umownych w wysokości 0,1% kwoty umownej określonej w §6 pkt1 za każdy dzień zwłoki.
4. Prace należy rozpocząć w ciągu **trzech dni** od wystawienia zlecenia i zakończyć w terminie do 30 dni.
5. Nieterminowe rozpoczęcie i zakończenie poszczególnych zleceń upoważni Zamawiającego do naliczenia kar umownych w wysokości **1%** za każdy dzień zwłoki od kwoty zweryfikowanego kosztorysu powykonawczego danego zlecenia.

III. Wynagrodzenie

§ 6

1. Wartość całkowitą zadania na okres umowny ustala się na kwotę:
 netto: (słownie :)
 brutto:(słownie:)
2. Strony ustalają, że każde wydane zlecenie przez Zamawiającego będzie oddzielnie rozliczane,

maksymalnie 2 etapy płatności dla jednego zlecenia

3. Zapłata za prawidłowo wykonane poszczególne zlecenia zostanie ustalona na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego metodą kalkulacji szczegółowej według zatwierdzonego i zweryfikowanego przez Zamawiającego obmiaru wykonanych robót oraz cen jednostkowych podanych w ofercie.

4. Prace nie ujęte w katalogu robót w przedmiarze przykładowego lokalu mieszkalnego, 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.

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

- Roboczegodzina (R) - zł/rg,
- Koszty pośrednie (Kp) do R i S - %,
- Zysk (Z) do R i S i Kp - %

oraz wartość rzeczywistą roboczegodziny określonej w zależności:

$$R_{rzecz} = R \left(1 + \frac{Kp}{100}\right) \left(1 + \frac{Z}{100}\right) \text{ zł/g netto}$$

- Materiał (M) – na podstawie cen nie wyższych niż średnie ceny materiałów z notowań z kosztami zakupu wg kwartalnika SECOCENBUD za I kwartał 2025 r.
- Sprzęt (S) – na podstawie cen nie wyższych niż średnie ceny sprzętu z kosztami jednorazowymi wg kwartalnika SECOCENBUD za I kwartał 2025 r.

Wartości składników cenotwórczych nie mogą przekroczyć wartości średnich dla województwa śląskiego opublikowanych przez SECOCENBUD za I kwartał 2025 r.

6. 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.

7. 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.:.....

8. Zamawiający może dokonać zapłaty należności przelewem w formie metody podzielonej płatności.

9. Wykonawca oświadcza, że jest/nie jest* czynnym podatnikiem w podatku od towarów i usług VAT.

10. 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

13. Termin gwarancji i rękojmi na wykonane roboty ustala się na okres **36 miesięcy**.

IV Gwarancje

§ 7

1. Wykonawca udziela gwarancji i rękojmi przez zobowiązanie się do usunięcia wad i usterek, jeżeli te ujawnią się w terminie do **36 miesięcy** od daty odbioru robót wykonanych na podstawie zlecenia przez Zamawiającego.

2. Zamawiający w razie stwierdzenia wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi 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 lub rękojmię 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 gwarancji i rękojmi Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,02 % wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki od uzgodnionego przez Strony terminu na usunięcie wad naliczanych do daty usunięcia ostatniej wady, usterki.

V. Odpowiedzialność

§ 8

Nadzór nad prawidłową realizacją postanowień umowy ze strony Zamawiającego prowadzić będą:

-

- inspektor nadzoru branży elektrycznej –

- inspektor nadzoru branży instalacyjnej (wod-kan, gaz.).....

oraz inspektor nadzoru branży budowlanej wyznaczony przez kierownika ROM nr.....

natomiast ze strony Wykonawcy –

Zamawiający dopuszcza zmianę osób reprezentujących Wykonawcę (kierownika robót lub pozostałych pracowników) na podstawie pisemnego powiadomienia zamawiającego i dołączenia dokumentów ten fakt potwierdzających.

§ 9

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 §9 pkt 2.

4. Za odmowę przez Wykonawcę przyjęcia zlecenia lub nie wykonania zadania określonego w zleceniu, Zamawiający naliczy karę w wysokości 1000,00 zł od każdego nie zrealizowanego zlecenia

i potrąci z faktur Wykonawcy.

5. W przypadku, gdy Wykonawca nie zapewnia właściwego wykonania zamówienia, Zamawiający ma prawo, po wcześniejszym dwukrotnym wezwaniu na piśmie, rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia.

6. 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 §6 pkt.1.

§ 10

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 odstępnę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto (§6 pkt.1 umowy).

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

- Zamawiający zapłaci Wykonawcy odstępnę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto (§6 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 odstępnego Zamawiający może żądać zapłaty odszkodowań uzupełniających.

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

7. Za nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego netto określonego w §6 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 §6 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 §6 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 §6 pkt.1 niniejszej umowy.

11. Nieterminowe dostarczenie kosztorysu, o którym mowa w §5 pkt.2 przez Wykonawcę upoważni Zamawiającego do naliczenia kar umownych w wysokości 0,1% kwoty umownej netto

określonej w §6 pkt1 za każdy dzień zwłoki.

12. Nieterminowe rozpoczęcie i zakończenie poszczególnych zleceń upoważni Zamawiającego do naliczenia kar umownych w wysokości 1% za każdy dzień zwłoki od kwoty zweryfikowanego kosztorysu powykonawczego danego zlecenia.

13. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić Strony umowy nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia umownego netto, o którym mowa w §6 pkt 1 niniejszej umowy.

§ 11

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.

§ 12

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

§ 13

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

VI. Zlecenie robót podwykonawcom

§ 14

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 przedstawienia 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

§ 15

1. Stosownie, do art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, dopuszcza się możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy zawartej z Wykonawcą na realizację zamówienia publicznego w zakresie przewidzianym w specyfikacji warunków zamówienia. Zakres

dopuszczanych zmian jest określony poniżej:

- a) dopuszcza się zmianę 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.
- b) zmiana dotycząca przedmiotu umowy w przypadku konieczności waloryzacji wynagrodzenia w rozumieniu art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych. W takim przypadku Wykonawca wykona nową wycenę robót budowlanych w formie kosztorysu sporządzonego metodą szczegółową przy zastosowaniu następujących nośników cenotwórczych:
- Roboczegodzina (R) w zł/rg,
 - Koszty pośrednie (Kp) do R i S w %,
 - Zysk do R i S i Kp w %
- oraz wartość rzeczywista roboczegodziny określonej w zależności:
- $$R_{rzecz} = R \left(1 + \frac{Kp}{100}\right) \left(1 + \frac{Z}{100}\right) \text{ w zł/g}$$
- Materiał (M) – na podstawie cen nie wyższych niż średnie ceny materiałów z notowań z kosztami zakupu wg kwartalnika SECOCENBUD za kwartał, w którym składany jest wniosek o waloryzację,
 - Sprzęt (S) – na podstawie cen nie wyższych niż średnie ceny sprzętu z kosztami jednorazowymi wg kwartalnika SECOCENBUD za kwartał, w którym składany jest wniosek o waloryzację.
- Wartości składników cenotwórczych nie mogą przekroczyć wartości średnich dla województwa śląskiego opublikowanych przez SECOCENBUD za kwartał, w którym składany jest wniosek o waloryzację.
- W przypadku braku ceny materiałów i sprzętu zostaną przyjęte na podstawie ogólnie dostępnych katalogów, w tym również cen dostawców na stronach internetowych, ofert handlowych, itp.
- nakłady rzeczowe – w oparciu o Katalogi Nakładów Rzeczowych KNR.
- c) zmiany osób przewidzianych do realizacji zamówienia, pod warunkiem spełniania przez nowe osoby warunków określonych w SWZ.
- d) 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 inną stawką podatku, należny podatek zostanie naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- e) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

f) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne,

g) 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. c) – g) będą miały wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę.

2. W sytuacji wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wskazanych w ust. 1, lit. b) – g) 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.

3. Wynagrodzenie należne Wykonawcy o którym mowa w ust. 1 lit. b), może być waloryzowane w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy o co najmniej 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 o którym mowa w ust. 1 lit. b), 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 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 o którym mowa w ust. 1 lit. b), może się obniżyć albo wzrosnąć w związku ze zmianą poziomu cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy maksymalnie o 10% wartości wynagrodzenia brutto Wykonawcy.

9. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zwaloryzowane zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia 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 wnoszącego propozycję zmian leży udokumentowanie powstałej okoliczności.

12. Nie stanowi zmiany umowy w rozumieniu art. 455 ust. 1 pkt 1 Pzp:

1) zmiana danych związanych z obsługą administracyjną - organizacyjną umowy (Np. zmiana nr rachunku bankowego),

2) zmiana danych teleadresowych.

3) pozostałe zmiany nie kwalifikujące się do kategorii zmian istotnych w rozumieniu art. 454 Pzp.

VIII. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

§ 16

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie..... w wysokości **5%** 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 skutek okoliczności, o których mowa w §15 pkt. 2.3. 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.

IX. Postanowienia końcowe

§ 17

1. Wykonawca otrzymywać będzie od Zamawiającego zlecenia, wraz ze szczegółowym zakresem prac oraz przedmiarem robót określonym w protokole typowania.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zakończenia zadania określonego protokołem typowania w czasie nie dłuższym niż 30 dni od daty podpisania protokołu.
3. Szczegółowo terminy wykonania zleconych robót muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego i określone odpowiednio na zleceniu.
4. 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,
5. Wykonanie robót przez Wykonawcę bez zlecenia będzie upoważniało Zamawiającego do nie przyjęcia faktury.
6. Zakres robót określony w protokole nie może być zmieniony przez Wykonawcę.

X. Przetwarzanie danych osobowych**§ 18**

Wykonawca oświadcza, że spełnia wymagania ochrony oraz prawidłowego przetwarzania danych osobowych określone w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) oraz w ustawie z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018r., poz. 1000 ze zm.), jak również wypełnił zobowiązanie do realizacji obowiązków informacyjnych tam przewidzianych, zgodnie z ofertą. Jednocześnie Wykonawca oświadcza, że w związku z realizacją niniejszej Umowy zobowiązuje się do wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 i 14 RODO w imieniu własnym oraz w imieniu Zamawiającego.

§ 19

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 stanowić będą inaczej.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych w umowie stosuje się kolejno przepisy:

- 1) Ustawy Prawo Zamówień Publicznych
- 2) Prawa Budowlanego
- 3) Kodeksu Cywilnego

§ 21

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

§ 22

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

§ 23

Integralną część umowy stanowią załączniki:

- nr 1 - zakres robót
- nr 2 - zasady zlecania robót
- nr 3 - specyfikacja warunków zamówienia
- nr 4 - oferta i kosztorys Wykonawcy

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Załącznik nr 1
do umowy nr.....
z dnia.....

REMONTY MIESZKAŃ – ZAKRES ROBÓT

Prace stolarskie:

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (drzwi zewnętrzne i wewnętrzne)
- dopasowanie drzwi wejściowych do mieszkań (koszt wymienianych drzwi wejściowych nie powinien przekraczać kwoty 1 600,00 zł brutto – kalkulacja powinna uwzględniać demontaż starych drzwi z ościeżnicą, cenę skrzydła drzwiowego, ościeżnicy, progu, wkładki, szyldu, kompletu klamek oraz montażu całości)
- dopasowanie i drobna naprawa stolarki okiennej w mieszkaniach
- wymiana okuć stolarskich
- dorabianie drobnych elementów stolarskich (okapniki, ramy okienne, progi)
- ewentualne zabezpieczenie otworów okiennych

Roboty murarsko-tynkarskie, malarskie, posadzkowe:

- osadzenie stolarki drzwiowej i okiennej, krat stolarskich,
- wymiana tynków sufitów i ścian,
- wymiana izolacji przeciwwilgociowych
- wykonanie posadzek cementowych wraz z izolacją,
- wymiana płyt paździerzowych i wykładzin PCV,
- cyklinowanie i malowanie podłóg drewnianych,
- malowanie pomieszczeń,
- kładzenie płytek,

Roboty wodno-kanalizacyjne i gazowe:

- wymiana pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych
- wymiana zaworów wodnych,
- wymiana kompletu wc oraz montaż i demontaż urządzeń sanitarnych,
- przeczyszczanie kanalizacji,
- wymiana zaworów gazowych,
- demontaż i montaż urządzeń gazowych (kuchnie, junkersy, piece c.o.)
- przeprowadzenie przeglądu instalacji gazowej po montażu urządzeń,
- wymiana zaworów instalacji centralnego ogrzewania,
- wymiana grzejników, pionów i poziomów instalacji c.o.
- kryzowanie i przeczyszczanie instalacji c.o.

Roboty zduńskie

- przestawienie pieców kaflowych,
- postawienie nowych pieców kaflowych, w ramach, oraz montaż kuchni węglowych wraz z podłączeniem,
- wykonanie fundamentów pod nowe piece kaflowe,

Instalacja elektryczna:

- wymiana instalacji elektrycznej w całym mieszkaniu
- wykonanie pomiarów skuteczności zerowania, rezystencji izolacji,

- wymiana uszkodzonych lub niewłaściwych elementów instalacji,
- usuwanie uszkodzeń przewodów z ich wymianą
- używanie elementów do wymiany tylko takich, które posiadają atesty i są dopuszczalne do ogólnego stosowania,

Inne:

- dobudowa brakującego przewodu kominowego wraz z wyprowadzeniem ponad dach,
- uszczelnienie przewodów kominowych,
- podłączenie urządzeń,

ZAMAWIAJĄCY:**WYKONAWCA:**

Załącznik nr 2
do umowy nr.....
z dnia.....

ZASADY ZLECANIA ROBÓT W ZAKRESIE REMONTÓW MIESZKAŃ

1. Zlecenie na wykonanie robót powinno być sporządzone przez służby techniczne Zamawiającego na podstawie: protokołu, wytycznych z ZGM i Urzędu Miasta, karty stanu, oraz przedmiaru koniecznych do wykonania robót.
2. Wykonanie robót bez zlecenia będzie upoważniało Zamawiającego do nie przyjęcia faktury wystawionej przez Wykonawcę na te roboty.
3. Do każdego zlecenia Wykonawca przedstawi ofertę cenową w formie kosztorysu ofertowego do akceptacji.
4. Zakres robót określony przez Zamawiającego nie może być przez Wykonawcę samowolnie zmieniony. Każda zmiana wymaga akceptacji Zamawiającego.
5. Rozliczenie robót po ich zakończeniu i odbiorze przez inspektora - zgodnie z § 5 pkt. 3 i 6 umowy.
6. Do faktury za wykonane roboty musi być podłączony protokół odbioru robót, zlecenie oraz zatwierdzony kosztorys powykonawczy z obmiarem robót.
7. Roboty muszą być wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną. Wykonawca przy ich realizacji winien przestrzegać przepisów BHP i Prawa Budowlanego.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: