UMOWA Nr .....

zawarta w dniu ..... w Koszalinie

pomiędzy Gminą Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin NIP: 6692385366 - Zarząd Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Koszalinie, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin,

reprezentowaną przez:
Małgorzatę Kmitę – Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina
zwanego dalej **Zamawiającym**,
a
..... z siedzibą w ....., REGON .....,
NIP....., reprezentowanym przez:

1 . .....

zwany w dalszej części **Wykonawcą**,

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026r. poz. 793 z późn. zm., zwana dalej „Ustawą") w trybie podstawowym z możliwością negocjacji, pn. **Realizacja zmiany sposobu ogrzewania w lokalu mieszkalnym nr 6 przy ul. Jana Matejki 9 w Koszalinie** została zawarta umowa następującej treści, zwana dalej „Umową":

Przedmiot Umowy

§ 1

1. Przedmiotem Umowy jest wykonanie następujących robót budowlanych: branży ogólnobudowlanej i sanitarnej na placu budowy położonym w Koszalinie, przy ul. Jana Matejki 9/6, zwanym dalej Placem budowy.
2. Szczegółowy zakres robót budowlanych zawiera przedmiar rzeczowy robót, stanowiący Załącznik nr 1 do Umowy.
3. **Wykonawca** wykona Przedmiot Umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami, polskimi normami oraz odda Przedmiot Umowy **Zamawiającemu** w terminie wskazanym w Umowie.
4. W przypadku ograniczenia środków finansowych na realizację Przedmiotu Umowy z przyczyn od **Zamawiającego** niezależnych lub w razie zaniechania z innych przyczyn wykonania części robót budowlanych wskazanych w Umowie, wynagrodzenie określone w § 5 podlegać będzie odpowiednio obniżeniu. Zamawiający gwarantuje, że zleci Wykonawcy zakres prac, za które wartość wynagrodzenia nie będzie mniejsza niż 70% wartości umowy netto, wskazana w § 5 ust. 1.
5. Przedmiot Umowy może być przez **Zamawiającego** z przyczyn od niego niezależnych zmieniony.
6. Zgodnie z art. 455 Ustawy, **Zamawiający** przewiduje możliwość zmiany postanowień Umowy, w stosunku do treści oferty, na następujących warunkach:
   1) zmiany terminu wykonania Przedmiotu Umowy:
      a) na skutek działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu Umowy, których Strony nie były w stanie przewidzieć w dniu zawarcia Umowy i których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie, w tym wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, uniemożliwiających prowadzenie robót
      b) na skutek ujawnienia się w trakcie wykonywania Przedmiotu Umowy, wad w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót uniemożliwiających wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie.
   2) zmiany Kierownika budowy wskazanego przez **Wykonawcę,** na wniosek **Wykonawcy.**
7. Podstawą dokonania zmian wskazanych w ust. 4 i 6 lit. b) jest protokół konieczności określający wystąpienie okoliczności uzasadniających zmianę terminu.

8. W przypadku wniosku **Wykonawcy,** o dokonanie zmiany Kierownika budowy, **Wykonawca** przedstawi dokumenty potwierdzające kwalifikacje wskazanej osoby, pozwalające na stwierdzenie spełnienia przez nią wymagań określonych przepisami prawa budowlanego.

Obowiązki Stron

§ 2

1. Do obowiązków **Zamawiającego** należy:
   1) wprowadzenie i protokolarne przekazanie **Wykonawcy** Placu budowy,
   2) odbiór Przedmiotu Umowy zgodnie z postanowieniami § 7.
   3) terminowa zapłata wynagrodzenia określonego w § 5 Umowy.
2. Do obowiązków **Wykonawcy** należy:
   1) realizacja Przedmiotu Umowy zgodnie z przedmiarem rzeczowym robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych,
   2) prowadzenie robót budowlanych przez osoby uprawnione zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa,
   3) zabezpieczenie Placu budowy oraz prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami BHP oraz ppoż.,
   4) wykonanie i terminowe przekazanie Zamawiającemu Przedmiotu Umowy,
   5) dostarczanie niezbędnych atestów, dotyczących realizowanego Przedmiotu Umowy,
   6) zabezpieczenie instalacji i urządzeń na Placu budowy przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania przedmiot Umowy;
   7) zapewnienie bezpiecznego korzystania z terenu przylegającego do Placu budowy;
   8) dbanie o porządek na Placu budowy, o schludny wygląd na zewnątrz oraz utrzymywanie Placu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych;
   9) zapewnienie odpowiedniego porządku w związku z prowadzonym remontem, w szczególności poprzez wywóz gruzu i innych odpadów na wysypisko śmieci, na co Wykonawca przedstawi dowód zapłaty;
   10) po zakończeniu i przekazaniu robót budowlanych uporządkowanie Placu budowy, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę,
   11) kompletowanie w trakcie realizacji robót budowlanych, w okresie rękojmi lub gwarancji wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowanie do odbioru końcowego kompletu protokołów niezbędnych przy tym odbiorze,
   12) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez Inspektora Nadzoru w trakcie trwania robót budowlanych w uzgodnionym przez Strony terminie,
   13) zapłata kosztów podłączenia i korzystania z wody i energii elektrycznej oraz odprowadzania ścieków, w tym kosztów podłączenia liczników na te media, w czasie trwania Umowy
3. **Wykonawca** zobowiązany jest do wykonania robót z materiałów własnych posiadających dopuszczenie do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy Prawo budowlane.
4. Ryzyko materiałów wadliwych i wszelkie formalności związane z postępowaniem gwarancyjnym lub z tytułu rękojmi odnośnie zakupionych materiałów spoczywa na **Wykonawcy.**
5. **Wykonawca** oświadcza, że dysponuje odpowiednim zapleczem technicznym i osobowym oraz wiedzą, które gwarantują wykonanie umowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.
6. **Zamawiający** określa wymagania zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia.
7. **Zamawiający** wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę, **na podstawie umowy o pracę, osób** wykonujących wskazane w § 1 ust. 1 czynności niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia przez cały okres wykonywania tych czynności w ramach zamówienia, których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (**Dz.U. z 2025 r. poz. 277**, z późn. zm.).
8. Zamawiający wymaga aby do wykonania przedmiotu umowy był kierowany personel, którego wynagrodzenie za pracę jest równe lub przekracza równowartość wysokości wynagrodzenia minimalnego, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (**Dz. U. z 2024, poz. 1773**, z późn. zm.).

9. Wykonawca na każde pisemne żądanie Zamawiającego **w terminie do 7 dni roboczych** licząc od dnia wezwania, będzie zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających sposób zatrudnienia ww. osób:
   - poświadczone za zgodność z oryginałem kopie umów o pracę, zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika (w pozostałym zakresie kopia umowy powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracownika),
   - oświadczenia ww. osób, że są zatrudnione na podstawie umów o pracę z uwzględnieniem minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (**Dz. U. z 2024 r. poz. 1773**) przez cały okres realizacji przedmiotu zamówienia,
   - oświadczenia zatrudnionych osób o otrzymaniu wynagrodzenia.
10. Wykonawca zobowiązany jest do wprowadzenia w umowach z Podwykonawcami stosownych zapisów zobowiązujących do zatrudnienia osób wykonujących czynności wskazane w §1 ust. 1 na umowę o pracę oraz zapisów umożliwiających Zamawiającemu przeprowadzenie kontroli sposobu wykonania tego obowiązku.
11. W uzasadnionych przypadkach, z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy, możliwe jest zastąpienie ww. osoby lub osób inną osobą lub osobami pod warunkiem, że spełnione zostaną wszystkie powyższe wymagania.
12. W przypadku niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w ust. 9, Zamawiający uzna, że skierowany do realizacji zamówienia personel nie jest zatrudniony zgodnie z wymaganiami określonymi w ust. 7 i 8, co będzie stanowiło podstawę do naliczenia kar umownych.
13. Każdorazowa zmiana wykazu osób, o których mowa w ust. 7 nie wymaga aneksu do umowy (Wykonawca przedstawi korektę wykazu osób wykonujących czynności wskazane w § 1 ust. 1).
14. W przypadku dwukrotnego niewywiązania się z obowiązku wskazanego w ust. 9 lub zmiany sposobu zatrudnienia wskazanych osób, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy.
15. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli w miejscu wykonywania przedmiotu umowy w celu zweryfikowania, czy osoby wykonujące czynności wskazane w § 1 ust. 1 są osobami wskazanymi przez Wykonawcę w wykazie, o którym mowa w ust. 13. Podczas kontroli prowadzonej przez Zamawiającego, osoby oddelegowane przez Wykonawcę do wykonywania czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 są zobowiązane podać imię i nazwisko. W razie odmowy podania danych umożliwiających identyfikację osób wykonujących czynności wskazane w § 1 ust. 1 na placu budowy, Zamawiający wezwie Wykonawcę do wydania zakazu wykonywania przez te osoby prac, do momentu wyjaśnienia podstawy ich zatrudnienia oraz wezwie Wykonawcę do złożenia pisemnego oświadczenia wskazującego dane osób, które odmówiły podania imienia i nazwiska podczas kontroli Zamawiającego.

Terminy realizacji Przedmiotu Umowy

§3

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót budowlanych:
   1) termin przekazania Placu budowy oraz wskazanie punktów poboru wody oraz energii elektrycznej do dnia……,
   2) termin rozpoczęcia robót budowlanych……,
   3) termin zakończenia robót……
2. **Zamawiający** powołuje Inspektora Nadzoru w osobie: ……
3. Inspektor Nadzoru jest uprawniony do wydawania **Wykonawcy** poleceń związanych z jakością i ilością, robót budowlanych, które są niezbędne do prawidłowego wykonania Umowy.
4. Żaden odcinek robót nie może być zakryty lub w inny sposób uczyniony niedostępnym bez zgody inspektora nadzoru, Wykonawca każdorazowo zgłosi inspektorowi do odbioru roboty zanikowe lub ulegające zakryciu.
5. Przedstawicielem **Wykonawcy** na budowie będzie Kierownik budowy w osobie: ……..

Podwykonawcy

§ 4

1. **Wykonawca** może wykonać Przedmiot Umowy przy udziale podwykonawców i dalszych podwykonawców, zawierając z nimi stosowne umowy w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sytuacji, gdy wykonawca zamierza angażować podwykonawców lub będzie korzystał z podwykonawców w trakcie realizacji zamówienia:
   1) **Wykonawca** oświadcza, że następujący rzeczowy zakres prac objętych umową będzie wykonywał siłami własnymi ……natomiast następujący rzeczowy zakres prac objętych umową wykona za pomocą podwykonawców:……..
   2) Wykonawca ma obowiązek przedkładania zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także projektu jej zmiany oraz poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i jej zmian.
   3) Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego na roboty budowlane, do przedłożenia zamawiającemu projektu tej umowy, projektu zmian umowy o podwykonawstwo, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę **Wykonawcy** na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy, projektem zmian.
   4) Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo i jej zmian, której przedmiotem są roboty budowlane, **w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.**
   5) Przedkładający może poświadczyć za zgodność z oryginałem kopię umowy o podwykonawstwo i jej zmianę.
   6) Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo i jej zmian, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż **0,5% wartości umowy** w sprawie zamówienia publicznego oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiot został wskazany przez zamawiającego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jako niepodlegający niniejszemu obowiązkowi. Wyłączenie, o którym mowaw zdaniu pierwszym, **nie dotyczy umów** o podwykonawstwo **o wartości większej niż 50.000 zł.**
   7) Zamawiający, w terminie 14 dni - zgłasza pisemne zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w przypadku, gdy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż 30 dni.
   8) Zamawiający, w terminie 14 dni, zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, określonych w powyższym punkcie.
   9) Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, **w terminie 14 dni,** uważa się za akceptację projektu umowy przez zamawiającego.
   10) Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, **w terminie 14 dni**, uważa się za akceptację umowy przez zamawiającego.
   11) W przypadku, o którym mowa wyżej w pkt. 3), jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż 30 dni zamawiający informuje o tym wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
   12) Powyższe zapisy pkt. 4) - 11) stosuje się odpowiednio do zmian tej umowy o podwykonawstwo.
   13) Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo **nie może być dłuższy niż 30 dni** od dnia doręczenia **Wykonawcy**, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.

14) W przypadku zamówień na roboty budowlane, jeżeli umowa przewiduje zapłatę wynagrodzenia należnego **Wykonawcy** w częściach - warunkiem zapłaty przez zamawiającego drugiej i następnych części należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, o których mowa niżej w pkt. 17), biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych;
15) W przypadku nieprzedstawienia przez **Wykonawcę** wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa wyżej w pkt 14), wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nie przedstawionych dowodów zapłaty.
16) Ostatnia część wynagrodzenia płatna **Wykonawcy,** nie może wynosić więcej niż 10% wynagrodzenia należnego **Wykonawcy.**
17) Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez zamawiającego umowę o podwykonawstw, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną zamawiającej, umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez **Wykonawcę,** podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane.
18) Wynagrodzenie, o którym mowa wyżej w pkt. 17), dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, jeżeli przedmiotem są dostawy lub usługi.
19) Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
20) Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty **zamawiający** jest obowiązany umożliwić wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia.
21) Podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa wyżej w pkt. 17). Zamawiający informuje o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
22) W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa wyżej w pkt. 20), w terminie wskazanym przez zamawiającego, zamawiający może:
- nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
- 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
- dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.

23) W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa wyżej w pkt. 17), zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego **Wykonawcy.**
24) Konieczność wielokrotnego dokonywania **bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy**, o których mowa w pkt. 17), lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat **na sumę większą niż 5%** wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy w sprawie zamówienia publicznego przez zamawiającego,
25) Powyższe zapisy nie naruszają praw i obowiązków **Zamawiającego**, **Wykonawcy**, Podwykonawcy i dalszego podwykonawcy wynikających z przepisów art. 647 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. -Kodeks cywilny.
26) Wysokość kar umownych z tytułu;
- **braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom** wynosi 1% wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień zwłoki,
- ni**eprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany** wynosi 1% wynagrodzenia umownego brutto,
- **nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany**, wynosi 1% wynagrodzenia umownego brutto,
- **braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty** wynosi 1% wyna-

grodzenia umownego brutto.

27) Wykonawca ponosi - wobec zamawiającego pełną odpowiedzialność wraz z gwarancją za prace, które wykonuje przy pomocy podwykonawcy oraz dalszego podwykonawcy w tym w szczególności za zakres prac, termin wykonania oraz zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy oraz dalszemu podwykonawcy.

Wynagrodzenie

§ 5

1. Za należyte i terminowe wykonanie Przedmiotu Umowy, **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie kosztorysowe w kwocie nie wyższej niż: ..... złotych netto (słownie:..... złotych 00/100) plus podatek VAT w aktualnie obowiązującej stawki tj. ..... złotych. Kwota wynagrodzenia: ..... złotych brutto (słownie: ..... złotych 00/100) określona jest w kosztorysie ofertowym Wykonawcy.
2. **Wykonawca** obowiązany jest **najpóźniej dzień, po dniu wymagalności zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy**, przedłożyć **Zamawiającemu** dowód dokonania zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy oraz oświadczenie podwykonawcy o otrzymaniu tego wynagrodzenia.
3. W przypadku odmowy zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy, **Wykonawca** wskaże na piśmie **Zamawiającemu**, przyczyny tej odmowy wraz z uzasadnieniem, że odmowa zapłaty nie narusza przepisów prawa i postanowień umowy zawartej z podwykonawcą. **Zamawiającemu** przysługuje, w takiej sytuacji, prawo szczegółowego zbadania wywiązywania się **Wykonawcy** z umowy z podwykonawcą, oględzin przedmiotu tej Umowy, a także domagania się od podwykonawcy złożenia na piśmie stosownych oświadczeń oraz udostępnienia wszelkich dokumentów dotyczących umowy.
4. W przypadku niedopełnienia przez **Wykonawcę** obowiązku wskazanego w ust. 3, **Zamawiający** może obniżyć kwotę wynagrodzenia na rzecz **Wykonawcy** o kwotę należną podwykonawcy, zatrzymując ją, jako zabezpieczenie na wypadek roszczeń podwykonawcy przeciwko **Zamawiającego**, wniesionych w trybie art. 647^1 § 5 Kodeksu cywilnego.
5. **Wykonawca** zawrze w umowie z podwykonawcą uprawnienia **Zamawiającego** wymienione w § 5.
6. Zapisy ust. 2-5 mają zastosowanie także do dalszych podwykonawców.

Zasady zapłaty wynagrodzenia

§ 6

1. Zapłata wynagrodzenia przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy, nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę, po wykonaniu i odbiorze robót, na kwotę odpowiadającą wartości wykonanych robót.

2. Strony wskazują następujące dane/informacje na potrzeby wystawienia faktur:
   1) W przypadku, gdy faktura będzie wystawiania i dostarczana w sposób określony w § 6 ust. 3 pkt 1 Wykonawca wystawi faktury wskazując, że dokument dotyczy jednostki samorządu terytorialnego:
      Status nabywcy (Podmiot2): Jednostka samorządu terytorialnego
      NIP 669 23 85 366 Gmina Miasto Koszalin, Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin
      Odbiorca (Podmiot3) Rola 8: „ JST- odbiorca" NIP 669 050 43 35 Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
   2) W przypadku, gdy faktura będzie wystawiania i dostarczana w sposób określony w § 6 ust. 3 pkt 2 lub 3 Wykonawca wystawi faktury wskazując dane:
      Nabywca: Gmina Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6–7, 75-007 Koszalin, NIP: 6692385366
      Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
   3) Wykonawca: jak w Umowie.

3. Miejsce, forma i sposób dostarczenia faktur:
   1) forma ustrukturyzowana: Krajowy System e-Faktur
   2) forma papierowa: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin,
   3) forma elektroniczna: Zamawiający umożliwia wykonawcy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U.2020

poz. 1666), przesłanie ustrukturyzowanych faktur elektronicznych, oraz innych ustrukturyzowanych dokumentów elektronicznych. PLATFORMA ELEKTRONICZNEGO FAKTUROWANIA stosowana przez Zamawiającego: brokerinfinite.efaktura.gov.pl.

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

Odbiory robót
§ 7

1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót budowlanych:
   a) odbiory częściowe stanowiące podstawę do wystawiania faktur VAT (częściowych) za wykonanie danego rodzaju robót budowlanych,
   b) odbiory robót budowlanych zanikających,
   c) odbiór końcowy.
2. Strony zgodnie ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie Przedmiot Umowy.
3. Odbiory częściowe i robót zanikowych dokonywane będą w terminie siedmiu dni roboczych, licząc od dnia powiadomienia **Zamawiającego** przez **Wykonawcę** o tym odbiorze. Z czynności odbiorów sporządzone zostaną protokoły, które stanowić będą załączniki do faktur VAT.
4. **Wykonawca** zawiadomi **Zamawiającego** na piśmie o gotowości przeprowadzenia odbioru końcowego **najpóźniej na trzy dni przed dniem zakończenia robót** wskazanym w Umowie. Zawiadomienie **Wykonawca** złoży bezpośrednio w siedzibie **Zamawiającego.**
5. Podstawą do zgłoszenia przez **Wykonawcę** gotowości odbioru robót budowlanych jest ich faktyczne wykonanie, potwierdzone przez Inspektora Nadzoru.
6. **Zamawiający** dokona lub odmówi dokonania odbioru końcowego, w terminie nie przekraczającym czternastu dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru robót.

7. Przed podpisaniem protokołu odbioru końcowego, Wykonawca przekaże **Zamawiającemu** atesty dotyczące materiałów wbudowanych przy realizacji Przedmiotu Umowy oraz wszelkie wymagane opinie. Jeżeli **Wykonawca** odmówi przekazania któregokolwiek z wymienionych dokumentów, Zamawiający, będzie mógł odmówić podpisania protokołu odbioru końcowego.

8. Zamawiający może odmówić przyjęcia robót, gdy występują wady przedmiotu umowy utrudniające lub uniemożliwiające użytkowanie obiektu. Jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodne z przeznaczeniem lub zgodne z odpowiednimi przepisami, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od ujawnienia tych wad lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.

9. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru robót lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi, bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

10. **Termin usunięcia wad lub usterek** ujawnionych podczas odbioru **wynosi 7 dni**.

11. W przypadku niedotrzymania terminu usunięcia wady zgodnie z ust. 10, Zamawiający zleci jej usunięcie innemu wykonawcy a kosztami obciąży w całości **Wykonawcę.**

12. Dniem wykonania przez Wykonawcę Przedmiotu Umowy jest dzień dokonania przez Strony odbioru końcowego.

Roboty dodatkowe i zamienne

§ 8

1. Roboty dodatkowe i zamienne, nieobjęte przedmiarem rzeczowym robót, niezbędne do wykonania Przedmiotu Umowy, mogą zostać wykonane przez **Wykonawcę** na podstawie zawartego przez Strony, protokołu konieczności oraz aneksu do Umowy na żądanie **Zamawiającego.** Brak zawarcia aneksu skutkuje utratę roszczenia o zapłatę za jakiekolwiek roboty dodatkowe lub zamienne.
2. Za wykonane roboty dodatkowe i zamienne, **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie według stawek i narzutów przyjętych w jego kosztorysie ofertowym, tj.
   a) stawka r-g .....zł/rg
   b) kp do R,S .....%
   c) kz do M ..... %
   d) zysk do R + Kp (R) + S + Kp (S).....%
   e) Ceny jednostkowe materiałów i sprzętu rozliczone zostaną według oferty.
3. Ceny materiałów i sprzętu nie występujące w ofercie, rozliczone zostaną według średnich cen wydawnictwa EUROCENBUD". Jeżeli powyższe ceny nie zostały wskazane w wydawnictwie „EUROCENBUD", ceny materiałów i sprzętu zostaną rozliczone na podstawie cen zakupu (faktur VAT).
4. Ceny jednostkowe podane w ofercie **Wykonawcy** nie ulegają zmianie w czasie obowiązywania Umowy.

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

§ 9

1. **Wykonawca** zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości …… zaoferowanej ceny brutto tj. ……. zł (słownie:..... złotych 00/100)
2. Strony potwierdzają, iż **Wykonawca** wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1 powyżej, w formie ……..
3. **Zamawiający** zwróci:
   1) 70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia uznania przez **Zamawiającego** za należycie wykonane,
   2) 30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 15 dni po upływie terminu rękojmi za wady.
4. Za dzień wykonania przedmiotu umowy i uznania przez zamawiającego za należycie wykonane będzie uważany dzień podpisania przez **Zamawiającego** protokół odbioru końcowego stwierdzającego wykonanie przedmiotu umowy bez wad lub usterek, bądź protokołu odbioru stwierdzającego należyte usunięcie wad lub usterek wskazanych w protokole odbioru końcowego.
5. **Zamawiający** wstrzyma się ze zwrotem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o której mowa w ust. 3 pkt. 1, w przypadku, kiedy **Wykonawca** nie usunął w terminie stwierdzonych wad lub jest w trakcie usuwania tych wad.

Kary umowne

§ 10

1. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** z zastrzeżeniem art. 456 ustawy Prawo zamówień publicznych, kary umowne:
   1) za zwłokę w przekazaniu **Wykonawcy** Placu budowy, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto, za każdy dzień,
   2) za odstąpienie od Umowy, z przyczyn zawinionych przez **Zamawiającego** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto.
2. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:
   1) za zwłokę w wykonaniu Przedmiotu Umowy w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto, za każdy dzień,
   2) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek, w ustalonym przez Strony terminie, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto, za każdy dzień,
   3) za odstąpienie od Umowy, z przyczyn niezależnych od **Zamawiającego** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto,
   4) za oddelegowanie do wykonywania czynności wskazanych w § 1 ust. 1 osób niezatrudnionych na podstawie umowy o pracę bądź niewskazanych w wykazie, o których mowa w § 2 ust. 7 **– 1.000 zł** za każdy stwierdzony przypadek (kara może być nakładana wielokrotnie wobec tej samej osoby, jeżeli Zamawiający podczas kolejnych kontroli stwierdzi, że nie jest ona zatrudniona na umowę o pracę),
   5) za nieprzedłożenie dokumentów, o których mowa w § 2 ust. 9 – 1.000 zł za każdy przypadek,
   6) za niewprowadzenie do umów z Podwykonawcami zapisów, o których mowa w § 2 ust. 10 – 1.000 zł za każdy przypadek,
3. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadku wystąpienia szkody przewyższającej wysokość należnych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z faktur wystawionych przez Wykonawcę, na co **Wykonawca** wyraża zgodę.
5. Łączna wysokość kar umownych, jakich Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy, nie może przekroczyć **20% należnego wynagrodzenia umownego brutto** Wykonawcy.

Odstąpienie od Umowy

§ 11

1. **Zamawiający, poza przypadkami wskazanymi w ustawie Prawo zamówień publicznych oraz Kodeksie cywilnym,** może odstąpić od Umowy, gdy:
   a) zostanie ogłoszona upadłość **Wykonawcy**,
   b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku **Wykonawcy**, w zakresie uniemożliwiającym wykonywanie Umowy,
   c) **Wykonawca** nie rozpoczął robót budowlanych bez uzasadnionej przyczyny lub przerwał je i nie kontynuuje, pomimo pisemnego wezwania go przez **Zamawiającego** do ich rozpoczęcia lub kontynuacji,
   d) **Wykonawca** z własnej winy przerwał roboty budowlane i przerwa ta trwa ponad 7 dni.
2. Oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności i może być złożone w terminie 3 miesięcy od dnia powzięcia informacji przez **Zamawiającego** o przyczynie odstąpienia.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy, **Wykonawca** i **Zamawiający**, w szczególności dokonają następujących czynności:
   - w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy, **Wykonawca**, przy udziale **Zamawiającego,** sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji rozpoczętych robót budowlanych według stanu na dzień odstąpienia od Umowy,
   - **Wykonawca** zabezpieczy przerwane roboty budowlane w zakresie i terminie obustronnie uzgodnionym,
   - **Wykonawca** zawiadomi **Zamawiającego** o terminie dokonania odbioru robót budowlanych przerwanych oraz robót zabezpieczających,
   - **Zamawiający** dokona odbioru robót przerwanych oraz zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie za wykonane do dnia odstąpienia od Umowy roboty budowlane, po potrąceniu należności z tytułu

kar umownych i odszkodowania,

- **Wykonawca** przekaże protokołem **Zamawiającemu**, Plac budowy w dniu odbioru robót budowlanych przerwanych oraz robót zabezpieczających, po sporządzeniu protokołu odbioru tych robót.

Rękojmia oraz gwarancja

§ 12

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości wykonania Przedmiotu umowy na okres 60 miesięcy od dnia wykonania Przedmiotu umowy i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonany. W razie wątpliwości niniejsza Umowa stanowi dokument gwarancyjny.
2. W okresie gwarancji jakości Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad lub usterek **w terminie 7 dni licząc od daty pisemnego powiadomienia** przez Zamawiającego. Strony dopuszczają przekazanie pisemnego powiadomienia w formie elektronicznej na adres e-mail Wykonawcy …… oraz faksem na numer …….. W przypadku, jeżeli usunięcie wad lub usterek wymaga dłuższego czasu, co jest uzasadnione technicznie, Zamawiający wyznacza dłuższy termin usuwania wad i usterek.
3. Udzielona przez Wykonawcę gwarancja jakości wykonania Przedmiotu umowy nie jest zależna od gwarancji jakości udzielonej przez producentów materiałów, urządzeń itp. Gwarancja jakości udzielona przez producentów materiałów, urządzeń itp. nie wyłączą gwarancji jakości udzielonej przez Wykonawcę w tym zakresie. Warunki gwarancji jakości udzielonej przez producentów materiałów, urządzeń itp. określają karty gwarancyjne, które Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu na zasadach określonych w § 7 ust. 7 Umowy.
4. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.
5. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi za wady na okres równy udzielonej gwarancji jakości.
6. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu Przedmiotu umowy również po okresie gwarancji jakości, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu gwarancji jakości.
7. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad lub usterek w terminie 14 dni po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2 bądź po upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na ich usunięcie, Zamawiający może zlecić usunięcie wad lub usterek stronie trzeciej na koszt Wykonawcy.
8. **Okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas potrzebny na usunięcie wad lub usterek.**

Postanowienia końcowe

§ 13

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

WYKONAWCA **ZAMAWIAJĄCY**

…… ……

……

Kontrasygnata Głównego Księgowego

ZAŁĄCZNIK DO UMOWY NR ..... Z .....R.

INFORMACJA W SPRAWIE WYSTAWIANIA FAKTUR

W związku z wdrożeniem obowiązkowego Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), Gmina Miasto Koszalin Zarząd Budynków Mieszkalnych informuje, że konieczna jest aktualizacja danych związanych z wystawianiem faktur. W celu prawidłowego doręczania faktur w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF) prosimy o każdorazowe wskazywanie w węźle:
Status nabywcy (Podmiot2): Jednostka samorządu terytorialnego:

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

Należy zaznaczyć, że faktura dotyczy jednostki samorządu terytorialnego:

Odbiorca (Podmiot3)
Rola 8: „ JST- odbiorca"

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

Właściwe wskazanie danych w zakresie oznaczenia nabywcy i odbiorcy, konieczne jest dla zapewnienia prawidłowego dostarczenia faktur do odbiorcy. Opóźnienie w ich dostarczeniu, wynikające ze wskazania błędnych lub niepełnych danych, nie będzie stanowiło podstawy do naliczania odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Prosimy ponadto o prawidłowe wypełnianie informacji w zakresie oznaczenia warunków transakcji, a także dodatkowych informacji umożliwiających identyfikację i rozliczenie faktur.
Dodatkowo wskazujemy, że w sytuacjach awarii KSeF, jego niedostępności lub trybu offline, gdy faktury nie mogą zostać doręczone za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur, dopuszcza się ich dostarczanie w sposób uzgodniony z Kontrahentem (tzw. tryb umowny). Gmina Miasto Koszalin Zarząd Budynków Mieszkalnych wskazuje adres e-Doręczeń: AE:PL-32082-79752-UCUJG-14 jako dedykowany kanał komunikacji do odbioru faktur w trybach szczególnych dla Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

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

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

.....
(potwierdzenie otrzymania przez Wykonawcę)

.....