

Projekt umowy nr GN/.../2026/TZ.AB/TT

zawarta w dniu złożenia ostatniego podpisu pomiędzy:

Gminą Miasta Gdańska z siedzibą w Gdańsku 80-803, ul. Nowe Ogrody 8/12, NIP 583-00-11-969 reprezentowaną przez Dyrektora Gdańskich Nieruchomości – Samorządowego Zakładu Budżetowego z siedzibą przy ul. Partyzantów 74, 80-254 w Gdańsku zwanym w dalszej treści umowy Zamawiającym, a

.....

(nazwa oferenta, REGON, NIP)

z siedzibą pod adresem:

reprezentowanym przez:

działając na podstawie

zwanym w dalszej treści umowy Wykonawcą o następującym statusie podatnika VAT:

1. Wykonawca na moment zawarcia umowy jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.
2. Wykonawca zobowiązuje się, że w przypadku wykreślenia go z rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie Zamawiającego/Zlecniodawcę i z tytułu realizowanych robót budowlanych będzie wystawiał rachunki.
3. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku VAT, w stosunku do której Zamawiający utracił prawo do odliczenia, powiększonej o odsetki zapłacone do Urzędu Skarbowego.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego ww. kwoty z należnego mu wynagrodzenia.
5. Wykonawca zobowiązuje się w przypadku ponownego wpisania go do rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Zamawiającego, pod rygorem odpowiedzialności za szkody (utraczone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.
6. Oświadczenie Wykonawcy dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi załącznik nr 16 do umowy. *

1. *Wykonawca na moment zawarcia umowy nie jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.*
2. *Wykonawca zobowiązuje się w przypadku wpisania go do rejestru podatników VAT czynnych niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Zamawiającego, pod rygorem odpowiedzialności za szkody (utraczone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.*

3. Wykonawca zobowiązuje się, że w przypadku wykreślenia go z rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie Zamawiającego i z tytułu realizowanych robót budowlanych będzie wystawiał rachunki.
4. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku VAT, w stosunku do której Zamawiający utracił prawo do odliczenia, powiększonej o odsetki zapłacone do Urzędu Skarbowego.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego ww. kwoty z należnego mu wynagrodzenia.
6. Oświadczenie dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi załącznik nr 16 do umowy. *

W wyniku przeprowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia (Nr sprawy TZ.250.117.2026.AB) w trybie art. 275 i następnych Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793) została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty polegające na zabezpieczeniu i konserwacji elewacji i dachu zabytkowego budynku użyteczności publicznej położonego przy ul. Wałowej 27 w Gdańsku.
2. Zakres robót oraz szczegółowe zasady sposobu i jakości wykonania robót budowlanych wymienionych w § 1 ust. 1 określają:
 - 2.1. Kosztorys ofertowy – załącznik nr 1
 - 2.2. Opis przedmiotu zamówienia (OPZ) – załącznik nr 2,
 - 2.3. Projekt techniczny. Rusztowanie fasadowe typu ramowego. Rusztowanie do prac renowacyjnych przy budynku usługowym w Gdańsku przy ul. Wałowej 27 – załącznik nr 3,
 - 2.4. Program ratowniczych prac konserwatorskich i zabezpieczających elementy poszycia dachowego, elementów opierzeń i blacharki wraz z systemem odprowadzenia wody deszczowej oraz lizen w budynku przy ul. Wałowej 27 w Gdańsku (PPK) – załącznik nr 4,
 - 2.5. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Roboty budowlane – załącznik nr 5,
 - 2.6. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Roboty izolacyjne – załącznik nr 6,
 - 2.7. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Roboty murarskie i murowe – załącznik nr 7,
 - 2.8. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Roboty remontowe i renowacyjne – załącznik nr 8,

- 2.9. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Kładzenie dachów bitumicznych – załącznik nr 9,
- 2.10. Fotografie – Wałowa 27 – gmach główny – załącznik nr 10,
- 2.11. Fotografie – Wałowa 27 – Skrzydło północne (dawny zakład balneologiczny) wraz z łącznikiem – załącznik nr 11,
- 2.12. Pozwolenie na roboty budowlane WUiA - załącznik nr 12,
- 2.13. Decyzja PWKZ – załącznik nr 13,
- 2.14. Przedłużona decyzja PWKZ – załącznik nr 14,
- 2.15. Decyzja PWKZ dotycząca grodzienia zaplecza budowy – załącznik nr 15.

§ 2

Obowiązki i prawa Zamawiającego

- 1. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- 2. Zamawiający zobowiązany jest do:
 - 2.1. zapewnienia nadzoru inwestorskiego,
 - 2.2. terminowego dokonywania odbioru przedmiotu umowy.
 - 2.3. protokolarnego przekazania Wykonawcy placu budowy w terminie do 10 dni kalendarzowych od dnia zawiadomienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych,
 - 2.4. przekazania Wykonawcy jednego egzemplarza Programu ratowniczych prac konserwatorskich i zabezpieczających elementy poszycia dachowego, elementów opierzenia i blacharki wraz z systemem odprowadzania wody deszczowej oraz lizen w budynku przy ul. Wałowej 27 w Gdańsku (PPK) w dniu przekazania placu budowy;
 - 2.5. uzgodnienia i zatwierdzenia przedstawionego przez Wykonawcę Harmonogramu Rzeczowo Finansowego wykonania robót (HRF) lub przedstawienia uwag, w terminie 10 dni kalendarzowych od dnia dostarczenia HRF Zamawiającemu;
 - 2.6. uzgodnienia i zatwierdzenia wykonanych przez Wykonawcę rysunków warsztatowych lub przedstawienia uwag i propozycji zmian, w terminie 10 dni kalendarzowych od dnia ich dostarczenia;
 - 2.7. przekazania Wykonawcy dziennika budowy w dniu przekazania placu budowy;
 - 2.8. wskazania miejsca na zagospodarowanie zaplecza budowy tj. działek nr 166 i 167, obręb 0081 Gdańsk.
 - 2.9. przekazania Wykonawcy prawomocnej decyzji pozwolenia na roboty budowlane wydanej przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Gdańska (WUiA) w dniu przekazania placu budowy;
 - 2.10. przekazania Wykonawcy prawomocnej decyzji pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ) w dniu przekazania placu budowy;

- 2.11. przekazania Wykonawcy jednego egzemplarza projektu technicznego rusztowania oraz STWiORB w dniu przekazania placu budowy;
 - 2.12. przekazania Wykonawcy niezbędnego do wykonania przedmiotu umowy pełnomocnictwa do reprezentowania Zamawiającego w przedmiotowej sprawie w zakresie występowania z wnioskami o zajęcie pasa drogowego w związku z realizacją przedmiotu zamówienia, użyczenia gruntu pod zaplecze budowy i wnioskowania do organów administracji w szczególności WUiA i PWKZ,
 - 2.13. wskazanie punktu poboru wody i energii.
3. Zamawiający ma prawo do:
- 3.1. kontroli sposobu, częstotliwości i jakości wykonywanych robót,
 - 3.2. wydawania doraźnych poleceń osobom bezpośrednio zatrudnionym przy realizacji przedmiotu umowy co do sposobu, częstotliwości, kolejności i czasu rozpoczęcia wykonywanych zadań,
 - 3.3. żądania, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca, o ile są już znane, podał nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w realizację robót budowlanych,
 - 3.4. kontroli stanu zatrudnienia osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie stosunku pracy, a w szczególności do:
 - 3.4.1. wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane czynności w zakresie realizacji zamówienia tj. robót budowlanych, jak: murarskie, konserwacyjne, dekarские i izolacyjne, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.).
 - 3.4.2. żądania oświadczeń i dokumentów, w szczególności:
 - oświadczenie zatrudnionych osób,
 - oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu osób na podstawie stosunku pracy,
 - poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionych osób,
 - innych dokumentów zawierających informację, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionych osób, datę zawarcia stosunku pracy, rodzaj umowy o pracę i zakres ich obowiązków;
 - 3.5. w przypadku uzasadnionych wątpliwości, co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę, zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

§ 3

Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1.1. terminowego wykonania przedmiotu umowy zgodnie z OPZ, kosztorysem, STWiORB, PPK oraz rysunkami warsztatowymi odtworzenia elementów stalowych będącymi przedmiotem umowy oraz zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami polskiego prawa, normami polskimi i europejskimi oraz zgodnie ze sztuką budowlaną przy dołożeniu należytej staranności,
 - 1.2. wykonania robót przy zachowaniu przepisów BHP i PPOŻ., Ochrony Środowiska i Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1914 z późn. zm.), przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót,
 - 1.3. niewykonywania szczególnie głośnych i uciążliwych robót poza godzinami uzgodnionymi z Zamawiającym, z uwzględnieniem sposobu funkcjonowania obiektu,
 - 1.4. wykonania umowy przy użyciu własnych narzędzi i maszyn, potrzebnych do realizacji przedmiotu umowy,
 - 1.5. rozpoczęcia robót najpóźniej w ciągu 10 dni kalendarzowych od przekazania placu budowy,
 - 1.6. zapewnienia materiałów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadających wymagane aprobaty, certyfikaty i atesty uprawnionych instytucji: Państwowego Zakładu Higieny (PZH) i ITB itp.), oraz przekazania Zamawiającemu certyfikatów, deklaracji zgodności i/lub innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi, dotyczących materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy.
 - 1.7. w przypadku niezaakceptowania przez inspektora nadzoru inwestorskiego danego materiału na podstawie danych technicznych, Wykonawca winien przekazać Zamawiającemu dane techniczne alternatywnego materiału budowlanego, który będzie spełniał wymogi,
 - 1.8. dostarczenia zakwalifikowanych przez inspektora nadzoru inwestorskiego materiałów budowlanych na budowę, najpóźniej na 3 dni robocze przed ich zastosowaniem, w celu stwierdzenia przez inspektora nadzoru inwestorskiego zgodności dostarczonego materiału z wcześniej zaakceptowanymi dokumentami dostarczonymi przez Wykonawcę,
 - 1.9. Wykonawca zobowiązuje się do zakończenia realizacji przedmiotu umowy w terminie wskazanym z § 4 ust. 1 i dostarczenia wraz z ostatnią fakturą wszelkie brakujące dokumenty wskazane w pkt 1.6 oraz oświadczenie, iż wszystkie dokumenty wskazane w pkt 1.6 na użyte przez niego materiały zostały przekazane Zamawiającemu.

- 1.10. transportu materiałów na miejsce wykonania zamówienia oraz dostarczenia i eksploatacji maszyn i urządzeń niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia we własnym zakresie i na koszt własny,
- 1.11. wykonywania robót pod kierownictwem osób posiadających wymagane przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz zatrudnienia przy realizacji robót pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami, w tym w szczególności inspektora nadzoru konserwatorskiego;
- 1.12. prowadzenia bieżących uzgodnień z koordynatorem z ramienia Zamawiającego wskazanym w § 8 ust. 3,
- 1.13. stosowania się do poleceń inspektora nadzoru oraz organów nadzoru budowlanego,
- 1.14. ścisłej współpracy z Zamawiającym w procesie realizacji przedmiotu umowy i spełnieniu wszelkich wymogów procesu inwestycyjnego określonego przepisami prawa,
- 1.15. zapewnienia we własnym zakresie poboru energii elektrycznej i wody z punktu wskazanego przez Zamawiającego oraz zainstalowania dla potrzeb robót licznika zużycia wody i energii i ponoszenia kosztów ich zużycia w okresie realizacji robót,
- 1.16. prawidłowej koordynacji robót,
- 1.17. realizacji robót w sposób uniemożliwiający naruszenie istniejących instalacji wewnętrznych (m.in. elektrycznych, gazowych, wodno-kanalizacyjnych i teletechnicznych),
- 1.18. bieżącego zabezpieczenia terenu wykonywanych robót,
- 1.19. utrzymywania terenu budowy w należyтым stanie i zapewnienia we własnym zakresie wywozu i utylizacji odpadów (śmieci, gruzu, papy itp.) zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1914 z późn. zm.) oraz udokumentowania wywozu i utylizacji tych odpadów na żądanie Zamawiającego,
- 1.20. ubezpieczenia budowy w związku z ryzykiem wynikającym z prowadzenia prac oraz odpowiedzialności cywilnej spowodowanej działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy, oraz następstw nieszczęśliwych wypadków dotyczących zatrudnionych pracowników i osób trzecich,
- 1.21. przerwania robót na żądanie Zamawiającego oraz zabezpieczenia robót przed ich zniszczeniem,
- 1.22. zgłaszanie Zamawiającemu gotowości do odbioru robót, nie później niż 3 dni robocze od ich zakończenia,
- 1.23. uczestniczenia w czynnościach odbioru i zapewnienia usunięcia stwierdzonych wad,
- 1.24. terminowego rozliczania wykonanych robót nie później niż w ciągu 7 dni kalendarzowych od podpisania obustronnie protokołu odbioru bez uwag,
- 1.25. organizacji estetycznego i uprzątniętego zaplecza budowy,

- 1.26. wykonania i przekazania Zamawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej, w formie elektronicznej, uwzględniającej wprowadzone zmiany podczas realizacji robót.
- 1.27. sporządzenie HRF w terminie 10 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy, który ma służyć do kontrolowania postępu prac oraz prowadzenia rozliczeń, w którym zostanie uwzględnione wykonanie przedmiotu umowy podzielone na 3 etapy, których dokładny zakres został przedstawiony w OPZ.
- 1.28. uzgodnienia z Zamawiającym HRF, który ma określić:
- zakres rzeczowy wszelkich prac i robót
 - wyraźny podział na 3 etapy wskazane w OPZ oraz fazy danych etapów
 - termin wykonania każdego z etapów i faz tych etapów
 - wartość każdego etapu i fazy będącego podstawą do fakturowania.
- HRF może podlegać modyfikacji w zakresie kolejności wykonanych faz prac i robót, terminów ich wykonania jedynie po uzgodnieniu tych zmian z Zamawiającym,
- 1.29. uwzględnienia w HRF czasu niezbędnego na uzyskanie wszelkich formalności w celu uzyskania wymaganych: uzgodnień, pozwoleń, opinii, decyzji itp. wynikających z zakresu robót budowlanych i opracowanej dokumentacji, niezbędnych do zrealizowania inwestycji oraz terminów wynikających z wymagań prawa, procedur organów i gestorów niezbędnych do poprawnego wykonania przedmiotu umowy,
- 1.30. wykonania rysunków warsztatowych, koszy rur spustowych i opierzenia stalowego attyk, lizen i gzymsów w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy,
- 1.31. wykonania, przed przystąpieniem do robót budowlanych, oceny zabudowy pod kątem ewentualnego występowania gniazd lęgowych ptaków objętych ochroną gatunkową, która określi ewentualne siedliska ptaków objętych ochroną. Roboty budowlane na budynku wykorzystywanego do zakładania lęgów muszą być przeprowadzone w sposób zgodny z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt z dnia 16 grudnia 2016 r. (t.j. Dz.U. 2016 poz. 2183 z późn. zm.).
- 1.32. dokonania, przed rozpoczęciem robót budowlanych, zgłoszenia użytkownikom obiektów i urządzeń o zamiarze zajęcia terenu lub dokonaniu włączeń, uzyskania we własnym zakresie wszelkich niezbędnych rozstrzygnięć administracyjnych w tym w szczególności:
- zajęcie tymczasowe pasa drogowego na cały czas trwania robót,
 - zajęcie tymczasowe terenu działek nr 166 i 167 pod zaplecze budowy,
 - wykonanie opinii ornitologicznej i zastosowanie się do jej postanowień.
- 1.33. prowadzenia dziennika budowy,
- 1.34. zawiadomienia Zamawiającego o zamiarze wykonania robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem ustalonym z inspektorem nadzoru inwestorskiego,

- 1.35. niezwłocznego informowania Zamawiającego o przewidywanych wydarzeniach lub okolicznościach, które mogą negatywnie wpłynąć na prace lub opóźnić ich wykonywanie,
- 1.36. wykonywania robót polegających na rozebraniu poszczególnych cegieł w celu późniejszego przemurzenia tych elementów, tylko jeśli będzie to konieczne i z zachowaniem najwyższej ostrożności o tkaninę zabytkową,
- 1.37. naprawy ewentualnych szkód wynikających z realizacji przedmiotu umowy,
- 1.38. całodobowego nadzoru budowy i zaplecza budowy,
- 1.39. przygotowania na swój koszt odpowiednich składowisk lub magazynów, organizację pomieszczeń socjalnych dla pracowników oraz wygrodzenie terenu zaplecza jak i placu budowy,
- 1.40. uporządkowania i niwelacji terenu zaplecza budowy po zakończeniu prac;
- 1.41. zawarcia z zarządcą drogi umowy dotyczącej obsługi komunikacyjnej budowy i ochrony drogi lub uzyskania od zarządcy drogi dokumentu potwierdzającego brak konieczności zawarcia takiej umowy w terminie 40 dni kalendarzowych od przekazania Wykonawcy terenu budowy i przekazanie tej umowy lub dokumentu Zamawiającemu w terminie 7 dni kalendarzowych od zawarcia ww. umowy lub uzyskania ww. dokumentu,
- 1.42. wykonania i przekazanie Zamawiającemu dwóch egzemplarzy dokumentacji wykonanych prac konserwatorskich zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach na minimum 7 dni kalendarzowych przed terminem zgłoszenia do odbioru końcowego całego przedmiotu zamówienia,
- 1.43. wykonania i przekazania Zamawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej uwzględniającej:
 - wszystkie protokoły zdawczo-odbiorcze,
 - dziennik budowy,
 - odpowiednie certyfikaty, deklaracje zgodności i/lub inne dokumenty wymagane przepisami szczegółowymi dotyczące materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy,
 - dokumenty dotyczące gwarancji i rękojmi,
 - zaktualizowany o dane z przebiegu prac i robót HRF,
 - wprowadzone ewentualne zmiany podczas realizacji robót;
 - rysunki inwentaryzacji architektoniczno-konserwatorskiej w formacie .dwg i .pdf, sprzed przystąpienia do prac, następnie z planowanym zakresem prac oznaczonym na rysunkach oraz z ostatecznie wykonanym zakresem prac oznaczonym na rysunkach wraz z zestawieniem powierzchniowym zakresu prac i materiałowym dotyczącym użycia oryginalnej i wtórnej cegły;
 - rysunki warsztatowe w formacie .dwg i .pdf;
 - dokumentację wykonanych prac konserwatorskich;

- pełną dokumentację fotograficzną i video sprzed wykonania prac oraz po ich zakończeniu w formacie .jpg i .mp4.
 - oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z przepisami i obowiązującymi polskimi normami;
2. Od przejęcia terenu budowy, aż do zakończenia robót będących przedmiotem odbioru końcowego bez zastrzeżeń, odpowiedzialność za szkody wynikłe na placu budowy i zapleczu budowy ponosi Wykonawca. Przed przejęciem terenu Wykonawca zobowiązany jest do odbycia wizji terenu budowy, zaplecza budowy, budynku, najbliższego otoczenia, w tym dróg i chodników, a także terenu zaplecza budowy. Wynikiem wizji jest pełna dokumentacja fotograficzna z opisem istniejących szkód i wad, stanowiąca załącznik do protokołu przekazania terenu budowy. Sporządzenie dokumentacji fotograficznej wraz z opisem odbywa się na koszt Wykonawcy.
 3. Jeżeli nastąpi szkoda nieruchomości będącej przedmiotem umowy lub w materiałach i urządzeniach przeznaczonych do jego wykonania w okresie, w którym Wykonawca ponosi odpowiedzialność za zdarzenia zaistniałe na terenie budowy, powinien on naprawić szkodę na swój koszt, w taki sposób, aby przedmiot umowy odpowiadał wymaganiom umowy.
 4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe podczas realizacji przedmiotu umowy wobec osób trzecich.
 5. Wykonawca lub podwykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, tj. robót budowlanych jak: murarskie, konserwacyjne, dekarские i izolacyjne oraz:
 - w przypadku rozwiązania stosunku pracy przez pracowników zatrudnionych na podstawie stosunku pracy lub przez pracodawcę przed zakończeniem okresu realizacji wymaganych przez Zamawiającego czynności, do zatrudnienia innego pracownika na podstawie stosunku pracy, który będzie wykonywała określone czynności,
 - złożenia odpowiedniej dokumentacji w przypadku zmian w zatrudnieniu za okres, w którym wystąpiły zmiany w zatrudnieniu.
 6. Wykonawca ma obowiązek składania z fakturą oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie stosunku pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia tj. robót budowlanych takich jak: murarskie, konserwacyjne, dekarские i izolacyjne, o ile takie czynności były w danym miesiącu/okresie wykonywane.
 7. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności:
 - dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie,
 - datę złożenia oświadczenia,
 - wskazanie, że wymagane przez Zamawiającego czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie stosunku pracy wraz ze wskazaniem liczby tych osób,

- rodzaj stosunku pracy i wymiaru etatu,
 - podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu wykonawcy lub podwykonawcy.
8. Nie później niż 7 dni kalendarzowych przed przystąpieniem do wykonywania zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do podania nazw albo imion i nazwisk oraz danych kontaktowych podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w roboty budowlane — o ile będą znane oraz do informowania Zamawiającego w trakcie realizacji zamówienia o wszelkich zmianach.
 9. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi warunkami i okolicznościami, które są niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, a w szczególności z warunkami technicznymi wykonawstwa robót i nie wnosi żadnych uwag.
 10. Prace wykonywane w nieruchomościach będących w Gminnej Ewidencji Zabytków, Rejestrze Zabytków, obszarze wpisanym do Rejestru Zabytków lub obszarze Gminnej Ewidencji Zabytków lub chronione zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, muszą być prowadzone zgodnie z wytycznymi konserwatora w przypadku ingerencji w tkankę zabytkową w odniesieniu do właściwego dla niej sposobu ochrony dziedzictwa kulturowego. Stosowne wytyczne i zgody realizuje Zamawiający. W przypadku wystąpienia zagrożenia zdrowia lub życia mieszkańców, należy prowadzić prace zabezpieczające w trybie natychmiastowym bez naruszenia istniejącej konstrukcji budynku i z zachowaniem elementów zabytkowych.
 11. Wykonawca jest zobowiązany do umożliwienia przeprowadzenia narad koordynacyjnych stacjonarnie na terenie budowy lub zaplecza budowy w odpowiednio do tego przygotowanym miejscu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminach uzgodnionych przez obie Strony. Wymiana materiałów roboczych odbywać się będzie w dni robocze, w godzinach pracy Zamawiającego tj. w dni robocze w godzinach od 7:00 do 15:00 w terminach uzgodnionych przez obie strony na terenie budowy, zaplecza budowy lub w siedzibie Działu Technicznego Zamawiającego.
 12. Wykonawca, w czasie realizacji umowy, nie może zlecić wykonania całości lub części określonych w umowie robót osobie trzeciej tj. podwykonawcy, bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
 13. Zasady powierzenia wykonania zamówienia podwykonawcom zostały określone w § 7 umowy.
 14. Części zamówienia powierzone podwykonawcom oraz nazwy podwykonawców
.....
nazwa części zamówienia nazwa podwykonawcy

§ 4

Terminy realizacji umowy

1. Wykonawca wykona przedmiot umowy w terminie **250 dni** od dnia zawarcia umowy. W tym czasie wykona wszystkie roboty będące przedmiotem umowy.

2. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy ustala się na 10 dni kalendarzowych od dnia przekazania placu budowy określonego w § 2 ust. 2 pkt 2.3.

§ 5

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, w maksymalnej wysokości:
wartość netto: zł (słownie:)
wartość VAT: zł (słownie:)
wartość brutto: zł (słownie:)
zgodnie z kosztorysem ofertowym Wykonawcy.
2. Wynagrodzenie kosztorysowe za wykonanie zakresu objętego przedmiotem umowy zostało wyliczone na podstawie kalkulacji określonej w kosztorysie ofertowym.
3. Ceny jednostkowe robót, stawka roboczogodziny, ceny materiałów i sprzętu, wskaźniki cenotwórcze, parametry do kosztorysowania zawarte w kosztorysie ofertowym nie ulegną zmianie do końca realizacji robót z zastrzeżeniem § 15.
4. Kwota, jaką Zamawiający zapłaci Wykonawcy z tytułu wynagrodzenia za realizację robót budowlanych będących przedmiotem niniejszej umowy nie może przekroczyć wartości umowy brutto określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu z zastrzeżeniem § 5 ust. 5, 6 i 7, §14 ust. 3 pkt. 3.1, 3.2, 3.6, 3.7, oraz § 15
5. W przypadku wykonania przez Wykonawcę mniejszego lub większego zakresu prac niż wynika to z kosztorysu ofertowego, wynagrodzenie Wykonawcy zostanie pomniejszone lub powiększone o ilość niewykonanych lub wykonanych w ilościach większych niż wynika to z kosztorysu, potwierdzonych przez inspektora nadzoru w kosztorysie sporządzonym na podstawie obmiaru faktycznie wykonanych robót. Ceny jednostkowe przyjęte w kosztorysie muszą być zgodne z cenami określonymi w kosztorysie ofertowym.
6. W przypadku wykonania większego lub mniejszego zakresu prac niż określone w kosztorysie ofertowym o 15% i więcej wysokość wynagrodzenia musi być określona na podstawie aneksu do umowy.
7. Aneks musi zostać sporządzony także w każdym przypadku, kiedy wystąpią roboty dodatkowe, tj. roboty nie ujęte w kosztorysie ofertowym, oraz zmiana umowy będzie wynikała z zapisów § 14 ust. 3.2.
8. Wykonawca oświadcza, że zrzeka się prawa do odpowiadającej zmniejszonemu zakresowi prac części wynagrodzenia określonego ust. 1 oraz zrzeka się prawa do dochodzenia odszkodowania, w przypadku ograniczenia przez Zamawiającego zakresu prac określonego w § 1 ust. 2 niniejszej umowy z zastrzeżeniem, że Zamawiający może ograniczyć zakres przedmiotu zamówienia o nie więcej niż 30% wartości przedmiotu umowy, przy czym o decyzji dotyczącej wyłączenia robót z zakresu Zamawiający musi powiadomić Wykonawcę z wyprzedzeniem co najmniej 20 dni kalendarzowych, przed zaplanowanym przez Wykonawcę terminem ich wykonania.

9. Ceny wymienione w Kosztorysie Ofertowym obejmują wszystkie niezbędne czynności, urządzenia oraz materiały i narzędzia użyte przez Wykonawcę do wykonania przedmiotu umowy określonego w § 1 przy pełnym zakresie prac określonym w OPZ.
10. Wynagrodzenie określone w § 5 ust. 1 zawiera wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy, o którym mowa w § 1 tj. wykonania robót wynikających z OPZ, kosztorysu ofertowego, robót przygotowawczych, zagospodarowania i utrzymania budowy, wywozu materiałów na wysypisko oraz innych dodatkowych usług i robót niezbędnych do prawidłowej realizacji prac budowlanych, a także koszty ogólne, takie wydatki jak np.: koszty zaplecza budowy (np. wody, energii elektrycznej i innych mediów, itd.), narzędzia, inne (np. ubezpieczenie, ochrona, itd.), ubezpieczenie społeczne ponoszone przez pracodawcę, koszty zarządu takie jak koszty utrzymania całego przedsiębiorstwa, ubezpieczenia zdrowotne, koszty zakupu materiałów oraz kosztów pracy sprzętu wykazanych w kosztorysie ofertowym, inne ewentualne dodatkowe usługi, niezbędne do prawidłowej realizacji robót budowlanych.

§ 6

Rozliczenia i płatności

1. Rozliczenie robót nastąpi fakturami częściowymi, wystawianymi nie częściej niż raz w miesiącu, na podstawie faktycznego stanu zaawansowania robót. Stan zaawansowania ustala się na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych przez Wykonawcę w oparciu o ceny jednostkowe wskazane w jego ofercie, po uprzednim sprawdzeniu i potwierdzeniu tych kosztorysów przez Inspektora nadzoru inwestorskiego w protokołach odbioru.
2. Podstawę do rozliczenia robót będą stanowiły następujące dokumenty:
 - protokół częściowy i końcowy odbioru robót potwierdzony przez inspektora nadzoru bez zastrzeżeń,
 - sprawdzone i zatwierdzone przez inspektora nadzoru inwestorskiego kosztorysy powykonawcze.
3. Strony ustalają, że protokoły odbioru, będące podstawą wystawienia faktury będą przekazywane w formie:
 - a) elektronicznej – za pośrednictwem poczty elektronicznej z adresu na adres: tt@nieruchomoscigda.pl
 - b) papierowej – wyłącznie w przypadkach, gdy wymaga tego przepis prawa, odrębne ustalenia stron lub gdy protokół ma być podpisany odręcznie przez strony.Za datę doręczenia protokołu odbioru w formie elektronicznej uznaje się datę jego skutecznego wysłania na wskazany adres e-mail, o ile nie zostanie wygenerowane automatyczne powiadomienie o niedostarczeniu wiadomości.
4. Fakturę za wykonane prace Wykonawca wystawi na nabywcę: Gmina Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969.
5. Płatnikiem faktury są Gdańskie Nieruchomości– Samorządowy Zakład Budżetowy, ul. Partyzantów 74, 80-254 Gdańsk.

6. Zapłata wynagrodzenia nastąpi po wykonaniu usługi na podstawie faktury na rachunek bankowy Wykonawcy nr w ciągu 30 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym faktury. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
7. Po wejściu w życie obowiązku korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), faktury obowiązkowo należy wystawić w następujący sposób:
Nabywca – sekcja Podmiot2 wg struktury KSeF, pole oznaczone JST należy wpisać „1”:
Gmina Miasta Gdańska
Ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk
NIP: 583-00-11-969
Odbiorca – sekcja Podmiot3 wg struktury KSeF, należy określić rolę jako „8”.
Gdańskie Nieruchomości
Ul. Partyzantów 74
80-254 Gdańsk
NIP: 957-08-44-969
Uwagi!
 - 7.1. W celu prawidłowego przekazywania faktur w strukturze KSeF Wykonawca jest zobowiązany do prawidłowego oznaczania ról zgodnie z oznaczeniami wskazanymi powyżej,
 - 7.2. Dostęp do faktury zakupu będzie możliwy, gdy Sprzedawca poda na fakturze prawidłowe dane Odbiorcy w sekcji Podmiot3 i określi rolę jako „8” (nazwa, adres, NIP Gdańskich Nieruchomości) oraz wystawca faktury musi obowiązkowo podać w sekcji Podmiot 2 i uzupełnić pole znacznikiem JST – wpisać 1.
 - 7.3. Brak tych danych spowoduje, że Gdańskie Nieruchomości NIE BĘDĄ miały dostępu do faktur zakupu, lub faktury znajdą się w całej bazie Gminy Gdańsk i trudno będzie weryfikować jakiej jednostki ta faktura dotyczy (bufor błędnych faktur).
 - 7.4. Na fakturach Wykonawca jest zobowiązany do podawania numeru umowy, który należy umieścić w polu „Warunki Transakcji”,
 - 7.5. Za prawidłowo wystawioną fakturę ustrukturyzowaną, zgodną pod względem merytorycznym i formalnym uznaje się fakturę przesłaną do KSeF, która zawiera w szczególności kompletne i poprawne dane identyfikujące Podmiot3 oraz rolę JST-Odbiorca, w tym numer NIP jednostki, nazwę, adres oraz numer umowy, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy,
 - 7.6. Faktura ustrukturyzowana będzie uznana za otrzymaną przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur w dniu przydzielenia w tym systemie numeru identyfikującego tę fakturę (art. 106na ust. 3 ustawy o VAT),

- 7.7. Faktura ustrukturyzowana, która nie spełnia powyższych wymogów, nie będzie uznawana za prawidłową i nie stanowi podstawy dokonania zapłaty. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego uzupełnienia brakujących danych i wystawienia faktury korygującej w systemie KSeF,
- 7.8. Wyjątkiem od zasad określonych w niniejszym ustępie są tryby awarii oraz niedostępności KSeF, o których mowa w art. 106nda, 106nh, 106nf oraz 106ng Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 775 z późn. zm.) dalej ustawa VAT. Jednak w takich przypadkach, Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury zgodnie z aktualnym wzorem (za wyjątkiem awarii całkowitej, o której mowa w art. 106ng ustawy VAT, opatrzenia jej odpowiednim kodem QR (lub kodami),
- 7.9. Do czasu dostarczenia Zamawiającemu (Odbiorcy) prawidłowo wystawionej faktury ustrukturyzowanej w systemie KSeF bieg terminu wymagalności (płatności) nie rozpoczyna się,
- 7.10. Zasady, o których mowa powyżej stosuje się odpowiednio do załączników ustrukturyzowanych.
8. Wykonawca oświadcza, iż jest to rachunek rozliczeniowy*/imienny rachunek w SKOK*/rachunek oszczędnościowy osobisty* otwarty w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
9. Wykonawca oświadcza, iż rachunek bankowy wskazany w umowie figuruje na tzw. „białej liście podatników VAT.”
10. Zamawiający będzie dokonywał płatności z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności, zgodnie z art. 108a - 108b ustawy VAT w brzmieniu obowiązującym od 1 listopada 2019 r.
11. W przypadku powierzenia części zamówienia podwykonawcy zasady płatności odbywać się będą zgodnie z art. 464 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793).
12. Istnieje możliwość składania przez Wykonawcę elektronicznych faktur ustrukturyzowanych przez Platformę Elektronicznego Fakturowania (PEF), bezpośrednio na konto Zamawiającego 9570844969.
13. Zamawiający przeznacza, w roku 2026 na realizację przedmiotu umowy kwotę w maksymalnej wysokości 240 000,00 zł brutto, natomiast pozostała część wynagrodzenia zostanie rozliczona w roku 2027, zgodnie z postępem realizacji robót oraz zasadami określonymi w niniejszej umowie.
14. Termin zakończenia prac po stronie Wykonawcy ustala się na dzień podpisania bez zastrzeżeń ostatecznego protokołu zdawczo-odbiorczego robót przez Zamawiającego.

§ 7

Umowy o podwykonawstwo

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy wyłącznie za zgodą Zamawiającego wyrażoną w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

2. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć lub zmienić umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub prace projektowe składa Zamawiającemu projekt takiej umowy zawierający co najmniej następujące uregulowania:
 - 2.1. zakres zamówienia powierzonego do wykonania podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
 - 2.2. termin realizacji,
 - 2.3. obowiązki generalnego wykonawcy,
 - 2.4. obowiązki podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy,
 - 2.5. wysokość wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
 - 2.6. termin i warunki zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy zgodne z art. 464 ust. 2 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793),
 - 2.7. umowne warunki odstąpienia od umowy.
3. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień:
 - 3.1. uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę płatności od wykonawcy od zapłaty Wykonawcy przez Zamawiającego wynagrodzenia obejmującego zakres świadczenia wykonanego przez podwykonawcę,
 - 3.2. uzależniających zwrot przez wykonawcę podwykonawcy kwot zabezpieczenia od zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez Zamawiającego wykonawcy,
4. 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.
5. Do zawarcia lub zmiany przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy.
6. Do projektu umowy o podwykonawstwo podwykonawca lub dalszy podwykonawca dołącza Zamawiającemu zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
7. Zamawiający w terminie 7 dni kalendarzowych od przekazania projektu umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany zgłosi pisemne zastrzeżenia do przedłożonego projektu umowy, jeżeli projekt umowy nie spełnia wymagań określonych w ust. 2, 3, 4 i 5 lub jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy jest dłuższy niż 30 dni kalendarzowych od dnia doręczenia faktury lub rachunku potwierdzającej wykonanie zleconych robót budowlanych.
8. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w terminie określonym w ust. 7, Wykonawca może

przedłożyć zmieniony projekt umowy o podwykonawstwo, uwzględniający w całości zastrzeżenia Zamawiającego.

9. W przypadku niezgłoszenia przez Zamawiającego pisemnych zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w terminie, o którym mowa w ust. 7, uznaje się, iż projekt umowy został zaakceptowany przez Zamawiającego.
10. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane lub prace projektowe przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni kalendarzowych od jej zawarcia.
11. Zamawiający w terminie 7 dni kalendarzowych od przekazania kopii umowy o podwykonawstwo, o której mowa w ust. 10, zgłasza do niej pisemny sprzeciw, jeżeli umowa nie spełnia wymagań określonych w ust. 2, 3, 4 i 5 lub jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy jest dłuższy niż 30 dni kalendarzowych od dnia doręczenia faktury lub rachunku potwierdzającej wykonanie zleconych robót budowlanych lub prac projektowych.
12. W przypadku niezgłoszenia przez Zamawiającego pisemnego sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo w terminie, o którym mowa w ust. 11, uznaje się, iż umowa została zaakceptowana przez Zamawiającego.
13. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca na roboty budowlane lub prace projektowe przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są usługi transportowe lub dostawa materiałów budowlanych. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50 000 złotych.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, przedkłada poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy również Wykonawcy.
15. Wykonawca przedłoży wraz z kopią umowy o podwykonawstwo, o której mowa w ust. 10 i 13 odpis z Krajowego Rejestru Sądowego podwykonawcy lub inny dokument właściwy z uwagi na status prawny podwykonawcy, potwierdzający uprawnienia osób zawierających umowę w imieniu podwykonawcy.
16. Jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, określony w umowie, o której mowa w ust. 2 pkt 2.6 jest dłuższy niż 30 dni kalendarzowych od dostarczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzającej wykonanie zleconej dostawy lub usługi, Zamawiający poinformuje o tym Wykonawcę i wezwie go do

doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem naliczenia kary umownej, o której mowa w § 12 ust. 1 pkt 1.8.

17. Przepisy ust. 1-16 stosuje się odpowiednio do zmian umów o podwykonawstwo.
18. Jeżeli zmiana podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu Wykonawca wraz z projektem umowy o podwykonawstwo składa Zamawiającemu oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim powołuje się na zasoby oraz oświadczenie potwierdzające brak podstaw wykluczenia wobec tego podwykonawcy podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania podwykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie.
19. Jeżeli rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu Wykonawca składa Zamawiającemu oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim podwykonawca, z którego Wykonawca rezygnuje, spełniał warunki udziału w postępowaniu, podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie.
20. W przypadku zawarcia umowy o podwykonawstwo Wykonawca jest zobowiązany do dokonania zapłaty we własnym zakresie wynagrodzenia należnego podwykonawcy z zachowaniem terminów określonych tą umową.
21. Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć wraz z okresowym rozliczeniem należnego mu wynagrodzenia oświadczenia podwykonawców lub dowody dotyczące zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom, których termin upłynął w danym okresie rozliczeniowym. Oświadczenia, podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania składających je podwykonawców lub inne dowody na potwierdzenie dokonanej zapłaty wynagrodzenia powinny potwierdzać brak zaległości Wykonawcy w uregulowaniu wszystkich wymagalnych w tym okresie wynagrodzeń podwykonawców wynikających z umów o podwykonawstwo.
22. Jeżeli w terminie określonym w zaakceptowanej przez Zamawiającego umowie o podwykonawstwo Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie zapłaci wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, podwykonawca może zwrócić się z żądaniem zapłaty należnego mu wynagrodzenia bezpośrednio do Zamawiającego.
23. W przypadku umów, których przedmiotem są roboty budowlane lub prace projektowe Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia

- przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub prace projektowe, który zawarł przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę.
24. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 23, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub prace projektowe, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi,
25. Przed dokonaniem zapłaty na żądanie, o którym mowa w ust. 22, Zamawiający wezwie Wykonawcę do zgłoszenia w formie pisemnej uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, w terminie nie krótszym niż 7 dni kalendarzowych od dnia doręczenia żądania podwykonawcy,
26. W przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę uwag, o których mowa w ust. 25, podważających zasadność bezpośredniej zapłaty, Zamawiający może:
- 26.1. nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty lub,
- 26.2. złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy w przypadku zaistnienia zasadniczej wątpliwości do wysokości kwoty należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy,
- 26.3. dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
27. Zamawiający jest zobowiązany zapłacić podwykonawcy należne wynagrodzenie, będące przedmiotem żądania, o którym mowa w ust. 22, jeżeli podwykonawca udokumentuje jego zasadność fakturą oraz dokumentami potwierdzającymi wykonanie i odbiór świadczeń, a Wykonawca niełoży w trybie określonym w ust. 25 uwag wykazujących niezasadność bezpośredniej zapłaty. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie bez odsetek należnych podwykonawcy.
28. Kwota należna podwykonawcy zostanie uiszczona przez Zamawiającego w złotych polskich (PLN).
29. Kwotę równą kwocie zapłaconej podwykonawcy, dalszemu podwykonawcy lub skierowanej do depozytu sądowego Zamawiający potrąci z wynagrodzenia należnego wykonawcy.
30. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.

Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców, ich przedstawicieli lub pracowników, jak za własne działania lub zaniechania.

31. Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany albo odsunięcia podwykonawcy, jeżeli sprzęt techniczny, osoby i kwalifikacje, którymi dysponuje podwykonawca nie spełniają wymagań dotyczących podwykonawstwa, określonych w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, nie dają rękojmi należytego wykonania powierzonych podwykonawcy robót budowlanych lub dotrzymania terminów realizacji tych robót.
32. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie może w trakcie realizacji zamówienia korzystać z pracy lub świadczenia usług osób innych niż zatrudnione u niego w na podstawie stosunku pracy lub zgłoszonych podwykonawców. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć dokumenty świadczące o stosunku prawnym istniejącym między Wykonawcą, a osobą wykonującą jakąkolwiek prace przy realizacji inwestycji.

§ 8

Przedstawiciele Stron

1. Zamawiający wyznacza inspektora nadzoru inwestorskiego, wskazanego w ust. 3 działającego w granicach umocowania określonego przepisami Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.).
2. Inspektor nadzoru inwestorskiego uprawniony jest do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową i przepisami prawa wykonania przedmiotu umowy.
3. Koordynatorem z ramienia Zamawiającego i jego przedstawicielem będzie:
 - Wiodący inspektor nadzoru inwestorskiego Pani: Chmielewska Agnieszka
Tel.: 508 043 866, e-mail : agnieszka.chmielewska@nieruchomoscigda.pl
lub inna wskazana osoba przez Zamawiającego.
 - Zamawiający, wyznaczy inspektora nadzoru prac konserwatorskich, działającego niezależnie od **osoby kierującej pracami konserwatorskimi** wskazanej w ust. 4 w ciągu 14 dni kalendarzowych od zawarcia umowy.
4. Przedstawicielem Wykonawcy są:
 - Kierownik budowy Pan(i):
.....
Tel.: e-mail:
 - Osoba do kierowania pracami konserwatorskimi Pan(i):
.....
Tel.: e-mail:
 - Osoba odpowiedzialna za kontakt z Zamawiającym, Pan(i):
.....
Tel.: e-mail:

5. Kierownik budowy i inspektor prac konserwatorskich wskazani w ust. 4, będą przyjmowali od inspektorów nadzoru inwestorskiego, pisemne, przekazywane drogą mailową na adres kierownika budowy wskazany w ust. 4, zalecenia kierowane do Wykonawcy.

§ 9

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3% wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy, tj.: zł (słownie: 00/100).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione w formie najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie zwracane przez Zamawiającego w następujący sposób:
 - 3.1. 70 % wartości zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane,
 - 3.2. 30 % wartości zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 15 dni po upływie terminu rękojmi za wady lub gwarancji jakości, w zależności od tego, który okres jest dłuższy oraz komisijnym stwierdzeniu usunięcia ujawnionych w tym okresie wad i usterek.
4. Zamawiający zwraca zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w:
 - 4.1. pieniądzu wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy.
 - 4.2. innej formie niż pieniądzu, poprzez złożenie gwarantowi lub poręczycielowi oświadczenia o zwolnieniu z zabezpieczenia.

§ 10

Odbiór robót

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy w pełnym zakresie rzeczowym odebrany protokolarnie przez inspektora nadzoru inwestorskiego lub inne wyznaczone przez Zamawiającego osoby.
2. Przed zgłoszeniem do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest:
 - 2.1. zakończyć wszystkie roboty objęte umową,
 - 2.2. uprzątnąć plac budowy i inne przestrzenie, zajęte i użytkowane w trakcie prowadzenia robót a będące częścią nieruchomości stanowiącej przedmiot zamówienia.
3. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres wskazany w § 8 ust. 3 tiret pierwszy, o wykonaniu przedmiotu umowy i gotowości do odbioru końcowego najpóźniej na 3 dni robocze przed terminem zakończenia robót określonych w § 4 ust. 1.

4. Razem z zawiadomieniem o gotowości do odbioru końcowego robót, Wykonawca przekaże Zamawiającemu:
 - 4.1. odpowiednie certyfikaty, deklaracje zgodności i/lub inne dokumenty wymagane przepisami szczegółowymi dotyczące materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy,
 - 4.2. rozliczenia pełnej kwoty za wykonanie przedmiotu umowy, którą Wykonawca uważa za należną mu w ramach umowy,
 - 4.3. dokumentację powykonawczą, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1.26, 1.42 i 1.43,
 - 4.4. oświadczenie kierownika robót o zgodności wykonania robót z przepisami i obowiązującymi polskimi normami.
5. Jeżeli Zamawiający uzna, że roboty zostały zakończone i nie będzie miał zastrzeżeń, co do kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej, w porozumieniu z Wykonawcą, wyznaczy datę odbioru końcowego robót.
6. Termin rozpoczęcia odbioru końcowego nie może nastąpić później niż 7 dni kalendarzowych od daty złożenia przez Wykonawcę zawiadomieniem o gotowości do odbioru końcowego, zgodnie z § 10 ust. 3 i 4.
7. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że roboty nie zostały zakończone lub będzie miał zastrzeżenia, co do kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej, w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy termin ponownego złożenia przez Wykonawcę wniosku o dokonanie odbioru końcowego.
8. Zamawiający dokona odbioru końcowego robót i sporządzi protokół w terminie 5 dni kalendarzowych od spełnienia wymagań określonych w ust. 5 lub 7.
9. Protokół odbioru powinien zawierać, co najmniej:
 - 9.1. datę sporządzenia protokołu,
 - 9.2. określenie przedmiotu odbioru,
 - 9.3. wykaz stwierdzonych wad i usterek,
 - 9.4. terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek,
 - 9.5. decyzje Zamawiającego co do przyjęcia robót i prac,
 - 9.6. oświadczenia Wykonawcy w tym:
 - 9.6.1. że zawartość wersji elektronicznej dokumentacji jest identyczna z wersją papierową dokumentacji,
 - 9.6.2. pisemne oświadczenie Wykonawcy przenoszące bezwarunkowo i nieodwołalnie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe, w tym prawa zależne, do wykonanej dokumentacji, w której skład wchodzi między innymi inwentaryzacja architektoniczno-konserwatorska i rysunki warsztatowe.
 - 9.7. wykaz osób uczestniczących w odbiorze wraz z ich podpisami.
10. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone:
 - 10.1. wady i usterki nadające się do usunięcia, które mają charakter istotny w rozumieniu § 10 ust. 10 pkt 10.5, to Zamawiający może odstąpić od czynności

odbioru przedmiotu umowy i wskazać termin ponownego odbioru robót. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek i ponownego zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru,

10.2. jeżeli wystąpią wady i usterki nie nadające się do usunięcia, a nie wykluczające użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, to Zamawiający zastrzega sobie prawo obniżenia wynagrodzenia umownego odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej. Powyższe nie powoduje utraty uprawnień do naprawy wad i usterek, które wystąpiły w okresie gwarancji i rękojmi,

10.3. wady nie nadające się do usunięcia i uniemożliwiające użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, to Zamawiający odstąpi od czynności odbioru przedmiotu umowy i zażąda wykonania przedmiotu umowy lub jego części ponownie w zakresie niezbędnym do usunięcia stwierdzonej wady. Wykonawca zobowiązany jest do spełnienia tego żądania pod rygorem odmowy przez Zamawiającego dokonania odbioru przedmiotu umowy i zapłaty wynagrodzenia umownego w części odpowiadającej zakresowi robót dotkniętych tą wadą,

10.4. jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wyłącznie wady i usterki nieistotne, niewpływające na możliwość użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem ani na jego walory estetyczne i techniczne w stopniu istotnym, Zamawiający dokona odbioru przedmiotu umowy, wpisując stwierdzone wady i usterki do protokołu odbioru wraz z terminem ich usunięcia wyznaczonym przez Zamawiającego. Odbiór dokonany w powyższym trybie nie stanowi odbioru bez zastrzeżeń w rozumieniu § 10 ust. 12 i nie pozbawia Zamawiającego uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji ani prawa do kar umownych, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 1.3.

10.5. Za wadę istotną uważa się w szczególności wadę, która:

- zagraża bezpieczeństwu użytkowników lub uniemożliwia użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, lub
- polega na niezgodności wykonanych robót, zamontowanych materiałów lub urządzeń z dokumentacją projektową, OPZ lub kosztorysem ofertowym co do ich rodzaju, typu lub parametrów technicznych, niezależnie od tego, czy zamontowany element jest sprawny, lub
- przekracza dopuszczalne odchyłki określone w Polskich Normach lub STWiORB, lub wywołuje ryzyko dalszego uszkodzenia obiektu, jego elementów lub mienia osób trzecich.

Pozostałe wady, w szczególności o charakterze wyłącznie estetycznym i mieszczące się w granicach tolerancji technicznych, uważa się za wady nieistotne.

11. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.

12. Za datę odbioru końcowego/częściowego uważać się będzie datę określoną w treści protokołu odbioru przedmiotu umowy podpisanego bez zastrzeżeń.
13. W przypadku gdy Zamawiający nie dokona odbioru końcowego w terminie, o którym mowa w § 10 ust. 6 Wykonawca wezwie Zamawiającego do dokonania odbioru, wyznaczając dodatkowy termin nie krótszy niż 5 dni roboczych. Po bezskutecznym upływie tego terminu roboty uznaje się za odebrane, o ile Zamawiający nie zgłosił wcześniej pisemnych zastrzeżeń co do ich zakresu lub jakości.
14. Z dniem podpisania przez Strony protokołu odbioru, wszelkie prawa autorskie do dzieł i utworów powstałych w wyniku realizacji przedmiotu umowy przechodzą na Zamawiającego, w tym w szczególności inwentaryzacji, wszelkich rysunków (dalej zwanych łącznie jako Utwory) bez ograniczeń czasowych i terytorialnych, na następujących polach eksploatacji:
 - 14.1. w zakresie utrwalania i zwielokrotniania utworów dowolną techniką, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową lub komputerową;
 - 14.2. wprowadzanie do pamięci komputerów, baz danych, systemów;
 - 14.3. w zakresie obrotu oryginałem dzieła albo egzemplarzami;
 - 14.4. w zakresie rozpowszechniania Utworów w sposób inny niż wyżej wymieniony – wystawienia, wyświetlenia, odtworzenia;
 - 14.5. w zakresie korzystania z Utworu w dowolny sposób, w całości lub części, dla potrzeb realizacji inwestycji oraz przyszłych projektów i inwestycji, w celu ewentualnych modyfikacji i zmian decyzji administracyjnych oraz wszelkiego dokumentowania i rejestrowania postępu realizacji robót budowlanych;
 - 14.6. w zakresie korzystania z Utworu w dowolny sposób, w całości lub w części w celach reklamowych, promocyjnych, marketingowych i projektowych.
15. Wykonawca w ramach wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 1 umowy zezwala Zamawiającemu na wykonanie zależnych praw autorskich, prawa do udzielenia zezwoleń na sporządzanie, korzystanie i rozporządzanie prawem zależnym do Utworów na wszystkich wskazanych w ust. 1 polach eksploatacji. Zamawiającemu przysługuje prawo zezwalania do wykonywania zależnego prawa autorskiego bez potrzeby pozyskiwania zgody Wykonawcy.
16. Wszystkie elementy dokumentacji w tym inwentaryzację i rysunki warsztatowe należy przekazać równolegle w formie papierowej oraz cyfrowej.
 - 16.1. Dokumentację w tym inwentaryzację i rysunki warsztatowe należy przekazać oprawioną w teczki o okładkach sztywnych, wyklucza się oprawy grzebieniowe w czterech tożsamyh egzemplarzach.
 - 16.2. Dokumentację w formie cyfrowej należy przekazać na właściwym nośniku danych USB typu A (pendrive) w dwóch egzemplarzach. Pliki elektroniczne winny być tożsame z przekazanymi wydrukami i powinny stanowić matrycę dla wykonanych wydruków umieszczonych w papierowej wersji dokumentacji, tj.

wersja elektroniczna dokumentacji musi być w zakresie zawartości tożsama z wersją papierową, tzn. że jeżeli dokumentacja w formie papierowej jest jednym dokumentem to analogicznie wersja elektroniczna musi być także jednym dokumentem zapisanym w formacie .pdf w wersji wektorowej, w którym w takiej samej kolejności znajdują się poszczególne dokumenty.

- 16.3. Wszystkie rysunki w wersji cyfrowej muszą być przekazane również w edytowalnym formacie .dwg.
17. Do protokołu odbioru częściowego odpowiednio stosuje się postanowienia dotyczące protokołu odbioru końcowego.

§ 11

Rękojmia i gwarancja

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na wykonane prace będące przedmiotem umowy.
2. Okres gwarancji ustala się na 5 lat.
3. Okres rękojmi wynosi 5 lat.
4. Okres rękojmi i gwarancji rozpoczyna się z dniem odbioru końcowego przedmiotu umowy.
5. Wykonawca raz na rok przez cały okres trwania gwarancji zobowiązany jest do przeprowadzenia kontroli okresowych, tzw. przeglądów gwarancyjnych przy obecności właściciela bądź zarządcy nieruchomości oraz poniesienie wszelkich kosztów z tym związanych.
6. O wykryciu wady w okresie rękojmi i gwarancji, Zamawiający zobowiązany jest zawiadomić na piśmie Wykonawcę nie później niż w terminie 14 dni kalendarzowych od daty jej ujawnienia, przesyłając Wykonawcy protokół określający wadę, jej istotność i proponowany termin usunięcia.
7. Istnienie wady Strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady.
8. Wady ujawnione w okresie objętym rękojmią i gwarancją, będą usuwane przez Wykonawcę na jego koszt, o ile nie powstały z winy Zamawiającego.
9. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, Zamawiający po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy, zleci ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Wykonawcy.

§ 12

Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
 - 1.1. za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy bądź rozwiązania umowy z jego winy – w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1,

- 1.2. z tytułu zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki, liczonego od dnia wyznaczonego na wykonanie roboty do dnia faktycznego odbioru przedmiotu umowy bez usterek i wad,
- 1.3. z tytułu nie usunięcia usterek i wad w wyznaczonym terminie w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
- 1.4. z tytułu nie usunięcia usterek i wad w okresie gwarancji i rękojmi w wyznaczonym terminie w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
- 1.5. z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
- 1.6. za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy,
- 1.7. za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umów o podwykonawstwo, o których mowa w § 7 ust. 10 i 13 lub ich zmian w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy,
- 1.8. za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, o którym mowa w § 7 ust. 16, w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy,
- 1.9. w przypadku niezatrudnienia przy realizacji zamówienia osób na podstawie stosunku pracy, wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia Zamawiającemu kary umownej w wysokości iloczynu kwoty najniższego wynagrodzenia wraz z należnymi składkami na ubezpieczenie społeczne oraz liczby miesięcy lub odpowiedniej części miesiąca w okresie realizacji danych czynności za każdego niezatrudnionego:
 - zatrudnienie osób przez niepełny okres wykonywania wymaganych prac/robót będzie traktowane jako niespełnienie wymaganych warunków realizacji zamówienia,
 - każda z osób zatrudnionych przez niepełny miesiąc lub okres wykonywania wymaganych prac/robót będzie traktowana oddzielnie, tj. np. zatrudnienie jednej osoby przez niepełny miesiąc lub dany okres będzie traktowane, jako niewykazanie jednej osoby zatrudnionej na podstawie umowy o pracę w danym miesiącu lub danym okresie, zatrudnienie dwóch osób przez niepełny miesiąc lub dany okres będzie traktowane, jako niewykazanie dwóch osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w danym miesiącu lub danym okresie itd.

- 1.10. z tytułu zwłoki w przekazaniu Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej, konserwatorskiej, rysunków warsztatowych oraz inwentaryzacji lub innych opracowań wymaganych umową w tym HRF w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki, licząc od upływu terminu na ich dostarczenie do dnia faktycznego przekazania kompletnej dokumentacji bez zastrzeżeń.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy następujące kary umowne:
 - 2.1. za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy,
 - 2.2. z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1, za wyjątkiem wystąpienia sytuacji unormowanej w art. 456 ust. 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793).
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z faktur Wykonawcy, zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub ich dochodzenia na zasadach ogólnych.
5. Niezależnie od kar umownych Zamawiającemu przysługuje dochodzenie odszkodowania za straty powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień umowy.
6. Łączna wysokość naliczonych Wykonawcy kar umownych nie może przekraczać 30% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1.

§ 13

Rozwiązanie i odstąpienie od umowy

1. Oprócz przypadków określonych w księdze trzeciej, tytuł XVI Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2026 r. poz. 795 z późn. zm.), Zamawiający może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
 - 1.1. powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu,
 - 1.2. wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczności dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy,
 - 1.3. stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę,

- 1.4. dokonania zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793),
- 1.5. wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 ustawy Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793).
2. Odstąpienie od umowy musi nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni kalendarzowych licząc od powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych w § 13 ust. 1.
4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
5. W przypadkach odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 1.1 lub rozwiązania umowy za porozumieniem Stron, Wykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia należnego za zakres prac wykonanych do dnia odstąpienia lub rozwiązania umowy.
6. W przypadku określonym w ust. 1 pkt 1.3 Zamawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
7. Zamawiający może rozwiązać umowę w przypadku rażącego naruszenia przez Wykonawcę jej postanowień bez ponoszenia skutków prawnych.
8. W sytuacji powtarzania się przypadków niezatrudniania przy realizacji wymaganych prac/robót osób na podstawie stosunku pracy w ilości koniecznej do ich realizacji, przez co najmniej dwa okresy, Zamawiający będzie traktował jako nienależyte wykonanie umowy, co może skutkować prawem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

§ 14

Zmiany w umowie

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zgody obu Stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, z wyłączeniem zakresu zmian określonych w niniejszym paragrafie.
3. Zmiany w umowie mogą nastąpić, jeżeli:
 - 3.1. dotyczą realizacji, przez dotychczasowego Wykonawcę, dodatkowych robót budowlanych, których nie uwzględniono w zamówieniu podstawowym, o ile stały się one niezbędne i zostały spełnione łącznie następujące warunki:
 - 3.1.1. zmiana Wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności wyposażenia, usług lub instalacji zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
 - 3.1.2. zmiana Wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Zamawiającego,

- 3.1.3. wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, z wyjątkiem należycie uzasadnionych przypadków;
- 3.2. konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy a wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy;
- 3.3. w przypadkach określonych w pkt 3.1 i 3.2 kolejne zmiany umowy nie mogą być wprowadzane w celu uniknięcia stosowania przepisów Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793),
- 3.4. Wykonawcę, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy wykonawca:
- 3.4.1. w wyniku sukcesji, wstępując w prawa i obowiązki Wykonawcy, w następstwie przejęcia, połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia 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, a także nie ma na celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy,
- 3.4.2. w wyniku przejęcia przez Zamawiającego zobowiązań wykonawcy względem jego podwykonawców, w przypadku, o którym mowa w art. 465 ust. 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793).
- 3.5. zmiany, niezależnie od ich wartości nie są istotne w rozumieniu ust. 4,
- 3.6. łączna wartość zmian jest mniejsza od 15% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie,
- 3.7. zmniejszeniu może ulec wynagrodzenie Wykonawcy o wartość robót danego rodzaju określoną w kosztorysie ofertowym, jeżeli z przyczyn niezależnych roboty budowlane nie mogły być zrealizowane w całości w przypadku m. in.: braku możliwości realizacji robót w pełnym zakresie określonym w kosztorysie ofertowym, konieczności odstąpienia od robót przez Zamawiającego. Zmiany wynagrodzenia będą wprowadzone w następujący sposób:
- 3.7.1. w przypadku robót wycenionych w kosztorysach ofertowych, wg cen w nich określonych,
- 3.7.2. w przypadku konieczności wykonania robót zamiennych (tj. robót o innych parametrach lub technologii) nie występujących w kosztorysach ofertowych – wynagrodzenie ulega pomniejszeniu o wartość robót zaniechanych zgodnie z pkt 3.7.1, natomiast wartość nowych robót zamiennych zostanie wyliczona na podstawie danych wyjściowych do kosztorysowania, tj. stawką roboczogodziny, kosztami pośrednimi i zyskiem określonym w

odpowiednim kosztorysie ofertowym oraz cen materiałów i sprzętu nie wyższych niż ceny minimalne określone w aktualnym ogólnodostępnym cenniku wskaźników cenowych robót budowlanych,

3.8. dotyczą terminu zakończenia robót, w przypadku zaistnienia okoliczności, które spowodowały niezawinione i niemożliwe do uniknięcia przez Wykonawcę opóźnienie w szczególności:

3.8.1. działaniem siły wyższej, czyli wystąpienie nadzwyczajnych zdarzeń o charakterze przypadkowym lub naturalnym, których nie da się uniknąć, w szczególności, np.: pożar, powódź, atak terrorystyczny, klęski żywiołowe, pandemie, epidemie, itp.,

3.8.2. braku możliwości realizacji robót w pełnym zakresie określonym w kosztorysach ofertowych,

3.8.3. wstrzymaniem robót przez Zamawiającego lub przerwy w wykonywaniu robót powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający lub w skutek zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy,

3.8.4. wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych przez okres co najmniej 5 dni kalendarzowych, uniemożliwiających z przyczyn technologicznych wykonywanie robót budowlanych objętych zamówieniem,

3.8.5. innych zmian spowodowanych warunkami niezależnymi i niezawinionymi przez Wykonawcę,

3.8.6. konieczności wykonania innych robót budowlanych, nieobjętych zamówieniem podstawowym, których wykonanie stanie się konieczne, a wykonanie zamówienia podstawowego będzie uzależnione od wykonania tych robót,

3.8.7. wystąpienie zmian w przepisach prawa mających bezpośrednie przełożenie na zakres robót objętych umową,

3.8.8. wydanie postanowienia lub decyzji o wstrzymaniu robót budowlanych, w przypadkach określonych w przepisach Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.).

3.8.9. wydanie orzeczenia przez sąd lub inny podmiot, którego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,

3.8.10. wykonanie robót zamiennych, jeżeli ich wykonanie wstrzymuje wykonanie robót budowlanych,

3.8.11. konieczności uzyskania stosownych zezwoleń właściwych organów administracji publicznej,

3.9. w przypadku wystąpienia jednej z okoliczności wymienionych w pkt 3.8 termin wykonania umowy może ulec odpowiedniemu przedłużeniu, o czas niezbędny do

zakończenia robót budowlanych w sposób należyty, nie dłużej jednak niż o okres trwania tych okoliczności.

- 3.10. zmianie może ulec osoba kierownika budowy i osoba do kierowania pracami konserwatorskimi jako przedstawiciele Wykonawcy pod warunkiem wcześniejszego powiadomienia o tym fakcie Zamawiającego w przypadku, gdy:
- zmiana tych osób nastąpi z przyczyn losowych, niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy np. śmierci, choroby lub w przypadku rozwiązania przez Wykonawcę umowy z tymi osobami,
 - Zamawiający zaakceptuje zmianę kierownika budowy lub osoby do kierowania pracami konserwatorskimi, gdy kwalifikacje i doświadczenie wskazanych osób będą spełniać warunki postawione w tym zakresie w SWZ, a ich doświadczenie będzie nie mniejsze niż osób wskazanych w ofercie.
- 3.11. Zmianie może ulec podwykonawca lub może nastąpić rezygnacja z podwykonawcy, na którego zasoby Wykonawca powołał się na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793) w przypadku, gdy proponowany inny podwykonawca lub wykonawca samodzielnie spełni dany warunek udziału w postępowaniu w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
- 3.12. Realizacja umowy przez podwykonawców tj. zawarcie umów o podwykonawstwo na etapie jej realizacji, może nastąpić w przypadku braku zadeklarowania realizacji zamówienia przy pomocy podwykonawców na etapie składania ofert, jeżeli w stosunku do części zamówienia na którą ma być zawarta umowa o podwykonawstwo, nie została wyłączona dopuszczalność podwykonawstwa.
4. Zmiana umowy jest istotna, jeżeli zmienia w stopniu istotnym charakter umowy w stosunku do pierwotnej umowy w szczególności, jeżeli zmiana:
- 4.1. wprowadza warunki, które, gdyby były postawione w postępowaniu o udzielenie zamówienia, to w tym postępowaniu wzięliby lub mogliby wziąć udział inni Wykonawcy lub przyjęte zostałyby oferty innej treści,
 - 4.2. narusza równowagę ekonomiczną umowy na korzyść Wykonawcy w sposób nieprzewidziany w pierwotnej umowie,
 - 4.3. w sposób znaczny rozszerza lub zmniejsza zakres świadczeń i zobowiązań wynikających z umowy,
 - 4.4. polega na zastąpieniu Wykonawcy, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, nowym wykonawcą, w przypadkach innych niż wskazane w ust. 3.
5. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem postanowień ust. 1–4 jest nieważna.
6. Wykonawca, jeśli uważa się za uprawnionego do wystąpienia z żądaniem zmiany umowy w związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa powyżej, zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek o zmianę umowy. Wniosek Wykonawcy, o którym mowa

wyżej winien zawierać przywołanie podstawy prawnej żądania Wykonawcy z przywołaniem właściwych postanowień umowy i/lub przepisów Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), oraz zawierać uzasadnienie wniosku w oparciu o te podstawy. We wniosku Wykonawca winien precyzyjnie określić, w jakim zakresie domaga się zmiany umowy, przedstawiając

w tym zakresie stosowne kalkulacje i obliczenia, jeśli ich wykonanie jest niezbędne do należytej oceny wniosku o zmianę umowy przez Zamawiającego.

7. Z wnioskiem o zmianę umowy może również wystąpić Zamawiający.

§ 15

Waloryzacja wynagrodzenia

1. W okresie pierwszych sześciu miesięcy obowiązywania umowy, Zamawiający nie przewiduje waloryzacji wynagrodzenia za przedmiot umowy, a Wykonawca jest zobowiązany do zachowania cen jednostkowych każdej pozycji zaoferowanej w kosztorysach ofertowych.
2. Ustalone w § 5 ust. 1 całkowite wynagrodzenie brutto obejmuje stawkę podatku VAT naliczoną wg przepisów, obowiązujących na dzień zawarcia umowy i może ulec zmianie w przypadku zmian wysokości stawki podatku VAT, wynikających z odrębnych przepisów prawa z uwzględnieniem ust. 3.
3. Po upływie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy wysokość wynagrodzenia podana w ofercie, może ulec zmianie tj. zmniejszeniu lub zwiększeniu w przypadku zmiany:
 - 3.1. stawki podatku od towarów i usług,
 - 3.2. wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów Ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773 z późn. zm.),
 - 3.3. zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
 - 3.4. zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w Ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 427 z późn. zm.)
 - 3.5. jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę, o wysokość wpływu tych zmian.
4. Ciężar wykazania stopnia/zakresu wpływu powyższych zmian, na powiększony koszt wykonania zamówienia, spoczywa na Wykonawcy.
5. Zmiana wysokości wynagrodzenia w przypadku zaistnienia przesłanek z ust. 3 pkt. 3.1-3.4 obejmuje wyłącznie część wynagrodzenia należnego Wykonawcy, po wejściu

w życie zmian, o których mowa w ust. 3 pkt. 3.1-3.4, w odniesieniu do której nastąpiła zmiana wysokości kosztów wykonania umowy przez Wykonawcę.

6. Wniosek o zmianę wynagrodzenia Wykonawca składa, pod rygorem nieważności w postaci pisemnej, w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia wejścia w życie powyższych zmian, o których mowa w ust. 3 pkt. 3.1-3.4. Wniosek złożony po okresie 30 dni kalendarzowych od wprowadzonych zmian wymienionych powyżej Zamawiający może zwrócić Wykonawcy bez rozpatrzenia.
7. W przypadku ust. 3 pkt. 3.1 nie zmienia się wartość wynagrodzenia netto tj. bez podatku VAT, o którym mowa w § 5 ust. 1, a zmianie ulega wyłącznie wartość brutto, wyliczona w oparciu o wysokość stawki podatku VAT, obowiązującej po zmianie przepisów, z zastrzeżeniem ust. 5.
8. Wykonawca zobowiązany jest do udokumentowania okoliczności, iż zmiany, o których mowa w ust. 3 pkt. 3.1-3.4 miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę oraz wysokości tych kosztów. Zamawiający jest uprawniony do żądania przedłożenia od Wykonawcy stosownych dokumentów, w tym dokumentów pracowniczych i płacowych, w celu weryfikacji stanowiska i twierdzeń Wykonawcy. W szczególności Zamawiający może zażądać od Wykonawcy poniższych dokumentów:
 - 8.1. pisemne zestawienie wynagrodzeń pracowników, zarówno przed jak i po zmianie, wykonujących czynności w ramach realizacji pozostałej do wykonania w momencie wejścia w życie zmiany części przedmiotu umowy, wraz z określeniem zakresu części etatu, w jakim wykonują oni prace związane bezpośrednio z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 3 pkt. 3.2,
 - 8.2. pisemne zestawienie wynagrodzeń pracowników, zarówno przed jak i po zmianie, wykonujących czynności w ramach realizacji pozostałej do wykonania w momencie wejścia w życie zmiany, części przedmiotu umowy, wraz z kosztami składek uiszczanych do ZUS/KRUS w części finansowanej przez Wykonawcę, z określeniem zakresu części etatu w jakim wykonują oni prace związane bezpośrednio z realizacją przedmiotu umowy, oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi w przypadku zmiany o której mowa w ust. 3 pkt. 3.3,
 - 8.3. dokumenty potwierdzające: liczbę pracowników, którzy przystąpili do Pracowniczych Planów Kapitałowych, zatrudnionych w dacie wejścia w życie zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do Pracowniczych Planów Kapitałowych w ramach realizacji przedmiotu niniejszej umowy oraz przewidzianych do wykonywania czynności w ramach przedmiotu umowy do czasu jej zakończenia wraz z pisemnym zestawieniem określającym zakres część etatu w jakim wykonują oni prace związane bezpośrednio z realizacją przedmiotu umowy oraz część wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi zarówno przed

jak i po zmianie, wysokość kosztów ponoszonych przez Wykonawcę jako pracodawcę przed i po ww. zmianie z tytułu obowiązkowych składek do Pracowniczych Planów Kapitałowych za ww. pracowników w części dotyczącej bezpośrednio realizacji przedmiotu umowy w przypadku zmiany o którym mowa w ust. 3 pkt. 3.4.

9. Jeżeli powyższe dokumenty nie zostaną złożone wraz z wnioskiem to Wykonawca jest obowiązany do przedłożenia żądanych dokumentów w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia pisemnego wezwania przez Zamawiającego pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Dokumenty nie mogą zawierać danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.), tj. w szczególności adresów i numerów PESEL pracowników. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania od Wykonawcy przedłożenia dodatkowych wyjaśnień lub dokumentów, jeśli określone w ust. 8 okazały się niewystarczające dla oceny wniosku Wykonawcy.
10. W terminie 30 dni kalendarzowych od dnia przekazania kompletnego wniosku, Zamawiający przekaze Wykonawcy informację o zakresie, w jakim zatwierdza wniosek oraz wskaże kwotę, o którą wynagrodzenie należne Wykonawcy powinno ulec zmianie, albo informację o niezatwierdzeniu wniosku wraz z uzasadnieniem. Negatywne rozpoznanie wniosku nie stanowi dla Wykonawcy przesłanki do odstąpienia od umowy.
11. W przypadku zatwierdzenia wniosku Zamawiający przygotuje w terminie 30 dni kalendarzowych projekt aneksu do umowy zmieniającego wysokość wynagrodzenia umownego Wykonawcy. Zmiana wysokości wynagrodzenia umownego nastąpi aneksem do umowy.
12. Waloryzacja przysługuje Wykonawcy raz na 6 miesięcy począwszy od daty zawarcia niniejszej umowy. Dokumenty przedstawione przez Wykonawcę w przypadku zaakceptowania wniosku przez Zamawiającego podlegają załączeniu do umowy.
13. W przypadku zmniejszenia wysokości stawek i wskaźników, o których mowa w art. 436 pkt 4 lit. b) Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), powyższe zapisy stosuje się odpowiednio, przy czym nie jest wymagany wniosek Wykonawcy. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany przedstawić stosowne dokumenty, o których mowa w ust. 8, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności.
14. W razie zamówień realizowanych wspólnie przez kilku Wykonawców postanowienia umowy odnośnie waloryzacji wynagrodzenia stosuje się odpowiednio do Wykonawców wspólnie realizujących zamówienie.
15. Zmiana wynagrodzenia, polegająca na jego zmniejszeniu lub zwiększeniu, wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy, oraz złożenia przez Wykonawcę zwaloryzowanego kosztorysu ofertowego.

16. W przypadku obowiązku zapłaty kary umownej z jakiegokolwiek tytułu wskazanego w umowie, Zamawiającemu przysługuje prawo potrącenia umownego należności z tego tytułu choćby jeszcze niewymagalnej do pełnej wysokości zwaloryzowanego wynagrodzenia Wykonawcy, niezależnie od prawa potrącenia wynikającego z art. 498 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilny (Dz.U. z 2026 r. poz. 795 z późn. zm.).
17. Waloryzacja wynagrodzenia w przypadku zmiany kosztów związanych z realizacją zamówienia, zgodnie z art. 439 ust. 1-4 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), jest możliwa według następujących zasad:
- 17.1. sposób ustalenia zmiany wynagrodzenia: wynagrodzenie może ulec zmianie w razie zmiany wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej ogłoszonego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia: pierwsza waloryzacja może być procedowana na wniosek Wykonawcy złożony po sześciu miesiącach od dnia zawarcia umowy w odniesieniu do wskaźników obowiązujących w dniu złożenia oferty. Kolejne waloryzacje mogą odbywać się co 6 miesięcy od dnia poprzedniej waloryzacji, względem wskaźników z daty ostatniej waloryzacji, o ile wartość wskaźnika jest nie mniejsza niż określona w ust. 17 pkt. 17.2.
- 17.2. poziom zmiany cen towarów lub usług uprawniający do żądania zmiany wynagrodzenia: zmiana wskaźnika, o którym mowa w ust. 17 pkt. 17.1 jest większa niż 5 %,
- 17.3. wniosek o zmianę może dotyczyć wyłącznie wynagrodzenia za zakres Przedmiotu Umowy niezrealizowany przez Wykonawcę przed dniem złożenia wniosku,
- 17.4. wartość zmiany (WZ) określa się na podstawie wzoru: $WZ = W \times F\%$, przy czym:
- W – wynagrodzenie netto za zakres Przedmiotu Umowy, o którym mowa w ust. 17 pkt. 17.3,
 - F – wartości zmiany cen produkcji budowlano-montażowej wynikających z komunikatów prezesa GUS, o których mowa w ust. 17 pkt. 17.1 i 17.2 – za dany okres,
- 17.5. obliczoną w sposób określony w ust. 17 pkt. 17.4 wartość należy w 50% dodać proporcjonalnie do pozostałej wartości umowy, o której mowa w ust. 17 pkt. 17.3, co oznacza, że podział ryzyka jest po 50% dla każdej ze Stron umowy,
- 17.6. wartość zmiany należy powiększyć o należny podatek VAT,
- 17.7. początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia: pierwsza waloryzacja może być procedowana na wniosek Wykonawcy złożony po sześciu miesiącach od dnia zawarcia umowy w odniesieniu do wskaźników obowiązujących w miesiącu zawarcia umowy. Kolejne waloryzacje mogą odbywać się co 6

- miesiący od dnia poprzedniej waloryzacji, względem wskaźników z daty ostatniej waloryzacji,
- 17.8. zamawiający nie przewiduje waloryzacji wynagrodzenia za prace wykonane w okresie pierwszych sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy. Waloryzacji podlegać będzie wynagrodzenie należne Wykonawcy po upływie ww., okresu. Wykonawca uprawniony jest do złożenia wniosku o waloryzację od siódmego miesiąca, licząc od dnia zawarcia umowy,
- 17.9. sposób określenia wpływu zmiany kosztów na koszt wykonania zamówienia: Wykonawca zobowiązany jest uzasadnić wniosek o waloryzację wskazując w jaki sposób zmiana kosztów wpłynie na koszt wykonania przedmiotu umowy, przedkładając wycenę wartości realizacji pozostałej części prac z wyszczególnieniem zmian wartości cen za poszczególne elementy robót niezrealizowanych na dzień złożenia wniosku,
- 17.10. termin na rozpatrzenie wniosku przez Zamawiającego wynosi 30 dni kalendarzowych od dnia wpływu kompletnego wniosku. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany przedstawić stosowne dokumenty, o których mowa w ust. 17 pkt. 17.9, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności,
- 17.11. w razie uwzględnienia wniosku Wykonawcy, Zamawiający zwaloryzuje wynagrodzenie umowne,
- 17.12. w przypadku uwzględnienia wniosku o dokonanie waloryzacji, Wykonawca zobowiązany jest do aktualizacji kosztorysów ofertowych i przedłożenia ich Zamawiającemu do akceptacji. Po sprawdzeniu poprawności zaktualizowanych kosztorysów ofertowych przez Zamawiającego, zostanie zawarty stosowny aneks zwiększający wynagrodzenie Wykonawcy o zwaloryzowaną kwotę,
- 17.13. waloryzacji podlegać będzie wyłącznie wynagrodzenie za część prac niewykonanych w dniu złożenia wniosku o waloryzację,
- 17.14. waloryzacja odbywa się w okresach sześciomiesięcznych. W przypadku zawarcia umowy po 180 dniach kalendarzowych od dnia upływu terminu składania ofert, początkowym terminem ustalenia zmiany wynagrodzenia jest dzień otwarcia ofert. W takim wypadku pierwsza waloryzacja może odbyć się po upływie 180 dni od dnia otwarcia ofert,
- 17.15. łączna maksymalna wartość brutto zmiany wynagrodzenia z tytułu wszystkich waloryzacji, o których mowa w niniejszym paragrafie nie będzie przekraczać 10% ceny brutto wynikającej z oferty Wykonawcy będącej podstawą zawarcia niniejszej umowy,
- 17.16. przez zmianę kosztów rozumie się wzrost kosztów, jak i ich obniżenie, względem kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia wykonawcy zawartego w ofercie,

- 17.17. zamawiający zastrzega sobie prawo do zwaloryzowania wynagrodzenia umownego w przypadku obniżenia cen, w oparciu o poziom zmian cen materiałów lub kosztów wskazany w ust. 17 pkt. 17.1, na zasadach wskazanych powyżej.
18. W przypadku dokonania zmiany wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 5 ust. 1 zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, na podstawie art. 439 ust. 5 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), Wykonawca zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczącym zobowiązania Podwykonawcy.
19. W przypadku dokonania zmiany wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 5 ust. 1 zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, Wykonawca:
- 19.1. w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia zawarcia aneksu wprowadzającego ww. zmianę wynagrodzenia, przedłoży Zamawiającemu oświadczenie zawierające wykaz podwykonawców, których umowy spełniają warunki określone w niniejszym paragrafie wraz z wartościami zmiany wynagrodzeń podwykonawców oraz wskazaniem terminów zapłaty kwot zmiany wynagrodzenia podwykonawców,
- 19.2. w terminie wskazanym przez Zamawiającego, przekaze Zamawiającemu oświadczenie o uregulowaniu wynagrodzenia podwykonawcy z tytułu zmiany wynagrodzenia, o której mowa w niniejszym paragrafie.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilny (Dz.U. z 2026 r. poz. 795 z późn. zm.), Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) i Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.).
2. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie siedziby lub nazw firm, osób reprezentujących, numerów telefonów, adresów poczty elektronicznej, numeru konta bankowego, itp.
3. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 2, pisma wysłane na adres tradycyjny jak i poczty elektronicznej wskazany w niniejszej umowie uważa się za dostarczone skutecznie.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść całości lub części wierzytelności z niniejszej umowy na osoby trzecie.
5. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

6. Wykonawca jako załącznik do umowy składa odpowiednie oświadczenie dotyczące podatnika VAT.
7. W przypadku podpisu własnoręcznego umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, 1 egzemplarz dla Wykonawcy, 2 dla Zamawiającego / W przypadku podpisu elektronicznego umowę sporządzono w postaci elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

Zamawiający

Wykonawca

Załączniki:

1. Kosztorys ofertowy – załącznik nr 1
2. Opis przedmiotu zamówienia (OPZ) – załącznik nr 2,
3. Projekt techniczny. Rusztowanie fasadowe typu ramowego. Rusztowanie do prac renowacyjnych przy budynku usługowym w Gdańsku przy ul. Wałowej 27 – załącznik nr 3,
4. Program ratowniczych prac konserwatorskich i zabezpieczających elementy poszycia dachowego, elementów opierzeń i blacharki wraz z systemem odprowadzenia wody deszczowej oraz lizen w budynku przy ul. Wałowej 27 w Gdańsku – załącznik nr 4,
5. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Roboty budowlane – załącznik nr 5,
6. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Roboty izolacyjne – załącznik nr 6,
7. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Roboty murarskie i murowe – załącznik nr 7,
8. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Roboty remontowe i renowacyjne – załącznik nr 8,
9. Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB). Kładzenie dachów bitumicznych – załącznik nr 9,
10. Fotografie – Wałowa 27 – gmach główny – załącznik nr 10,
11. Fotografie – Wałowa 27 – Skrzydło północne (dawny zakład balneologiczny) wraz z łącznikiem – załącznik nr 11,
12. Pozwolenie na roboty budowlane WUiA - załącznik nr 12,
13. Decyzja PWKZ – załącznik nr 13,
14. Przedłużona decyzja PWKZ – załącznik nr 14,
15. Decyzja PWKZ dotycząca grodzenia zaplecza budowy – załącznik nr 15,
16. Oświadczenie dotyczące podatnika VAT dla osoby fizycznej / prawnej* prowadzącej działalność gospodarczą - załącznik nr 16.

* niepotrzebne skreślić

Dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że jako osoba prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą:

.....

NIP:

REGON:

jestem/nie jestem* zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT. Jednocześnie oświadczam, że nie zawiesiłem/łam* i nie zaprzestałem/łam* wykonywania działalności gospodarczej oraz zobowiązuję się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o zmianach powyższego statusu.

.....dnia.....

.....

*niepotrzebne skreślić

Dotyczy osób prawnych prowadzących działalność gospodarczą.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że jako osoba/osoby* upoważnione/upoważniona do reprezentowania spółki o nazwie:

.....

NIP:

REGON:

Oświadczam/oświadczamy*, że spółka jest/nie jest* zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT. Jednocześnie oświadczam/oświadczamy*, że spółka nie zawiesiła i nie zaprzestała wykonywania działalności gospodarczej, oraz zobowiązuję się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o zmianach powyższego statusu.

.....dnia.....

.....

*niepotrzebne skreślić