

Nr sprawy TZ.250.022.2026.DPF

Załącznik nr 2

### Projekt umowy nr GN/.../2026/TZ.DPF/TF

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 - Gdańskie Nieruchomości – Samorządowy Zakład Budżetowy z siedzibą:

80-254 Gdańsk ul. Partyzantów 74

zwanym w dalszej treści umowy ZAMAWIAJĄCYM, a

.....  
nazwa oferenta, REGON, NIP

z siedzibą :

.....  
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/Zleceńodawcę 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 (utrącone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.
6. Oświadczenie Wykonawcy dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi **załącznik nr 15do 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 (utrącone 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 dostaw będzie wystawiał rachunki.
4. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku 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 Wykonawcy dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi **załącznik nr 15 do umowy** \*.

W wyniku przeprowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia (Nr sprawy TZ) w trybie art. 275 i następnych ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1320 z późn. zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

## §1

### Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania: **Remont, przebudowę i termomodernizację budynku mieszkalno-usługowego wraz z rozbiórką oficyny nr 2 oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku w ramach projektu p.n. „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych na terenie Gminy Miasta Gdańska w latach 2017-2020” – dokończenie robót budowlanych.**
2. Zakres robót obejmuje:
  - a) **Roboty demontażowe:**
    - demontaż istniejących płyt podłogowych,
    - demontaż tablic licznikowych,
    - demontaż okna dachowego i uzupełnienie pokrycia dachowego,
    - demontaż, naprawa i ponowny montaż gzymsów podokiennych,

**b) Roboty ogólnobudowlane:**

- wykonanie opaski z płyt chodnikowych,
- remont dachu,
- montaż nasad kominowych,
- naprawa pokryć dachowych papą termozgrzewalną,
- wykonanie opierzeń z blachy tytanowo- cynkowej,
- impregnacja ogniochronna elementów drewnianych poddasza,
- docieplenie ścian zewnętrznych wełną mineralną od strony podwórza,
- wykonane elewacji od strony podwórza,
- montaż rur spustowych,
- montaż stolarki okiennej wraz z montażem parapetów wewnętrznych – drewnianych oraz zewnętrznych z blachy tytanowo cynkowanej,
- montaż drewnianej stolarki drzwiowej zewnętrznej,
- montaż stolarki drzwiowej wewnętrznej,
- wykonanie tynków zewnętrznych,
- naprawa boni wraz z malowaniem,
- malowanie elewacji,
- montaż płyt podłogowych,
- wykończenie podłóg panelami podłogowymi oraz płytkami gresowymi,
- uzupełnienie posadzek z płytek terakotowych,
- obsadzenie kratki wentylacyjnych w ścianach i sufitach,
- skucie tynków wewnętrznych,
- uzupełnienie ścianek z cegieł o grubości 1/2 ceg. lub zamurowanie otworów w ściankach
- wykonanie okładzin ściennych z płyt gipsowo-kartonowych GKF
- tynkowanie ścian,
- malowanie ścian i sufitów,
- dokończenie remontu schodów z parteru na piętro,
- wykonanie balustrady do wymaganej przepisami wysokości 1,10 m ze słupkami i tralkami z wykorzystaniem zdemontowanych słupków i pochwyków,
- montaż pochwytu przy ścianie klatki schodowej, malowanie całej powierzchni farbą ognioochronną,
- wykonanie prac porządkowych po poprzednim wykonawcy
- montaż balustrad okiennych,
- montaż kuchenek indukcyjnych,

**c) Instalacje sanitarne:**

- dokończenie nowej instalacji centralnego ogrzewania,
- dokończenie nowej instalacji wodociągowej wody zimnej, ciepłej wody użytkowej oraz cyrkulacji,

– dokończenie białego montażu,

**d) Wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku oraz odrębnie dla każdego lokalu.**

3. Szczegółowy zakres robót określa §2.

4. Stolarka drzwiowa i okienna winna spełniać minimalne warunki określone w obowiązujących polskich przepisach.

**§2**

**Zakres robót**

Szczegółowy zakres robót budowlanych wymienionych w §1 określają następujące dokumenty:

1. Pozwolenie na budowę – Łąkowa 13 – załącznik nr 1
2. Projekt projekt architektoniczno-budowlany „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 2
3. Projekt zamienny do projektu architektoniczno-budowlanego „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowa 13 w Gdańsku” – załącznik nr 3
4. Projekt techniczny zamienny konstrukcja „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 4
5. Projekt techniczny zamienny instalacje sanitarne „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 5
6. Projekt wykonawczy architektoniczno-budowlany „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowa 13 w Gdańsku” – załącznik nr 6
7. Projekt wykonawczy konstrukcja „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowa 13 w Gdańsku” – załącznik nr 7
8. Projekt wykonawczy instalacje sanitarne „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowa 13 w Gdańsku” – załącznik nr 8
9. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 9
10. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych instalacje sanitarne-wodociągowe i co. „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 10
11. KOSZTORYSY OFERTOWE – załącznik nr 11
12. Standard ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym – załącznik nr 12

13. Szczegółowe zasady odpowiedzialności Wykonawcy w związku z utrzymaniem i ochroną zieleni podczas realizacji robót budowlanych– załącznik nr 13
14. Zarządzenie nr 279/25 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie wprowadzenia "Gdańskiej Karty dla Drzew"- załącznik nr 14

### §3

#### Obowiązki i prawa Zamawiającego

1. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz prawomocną decyzję pozwolenia na budowę zgodnie z decyzją nr: **WUiA.VI.6740.589-5.2022.OZ.248437** z dnia 10.10.2022 r. na budynek przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku.
2. Zamawiający zobowiązany jest do:
  - a) przekazania Wykonawcy prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę w dniu przekazania placu budowy,
  - b) przekazania Wykonawcy 1 egzemplarza projektu: budowlanego, wykonawczego, technicznego, programu prac konserwatorskich oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych dla budynku w dniu przekazania placu budowy,
  - c) uzgodnienia i zatwierdzenia przedstawionego przez Wykonawcę Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego Wykonania Robót,
  - d) protokolarnego przekazania Wykonawcy placu budowy w terminie do 10 dni od dnia zawarcia umowy,
  - e) przekazania Wykonawcy dziennika budowy w terminie do 10 dni od dnia od dnia zawarcia umowy,
  - f) wskazania miejsca na zagospodarowanie zaplecza budowy,
  - g) wskazania na placu budowy miejsca poboru energii elektrycznej i wody,
  - h) zapewnienia nadzoru inwestorskiego,
  - i) terminowego dokonywania odbioru przedmiotu umowy.
  - j) przekazania Wykonawcy pełnomocnictwa w zakresie występowania z wnioskami o zajęcie pasa drogowego w związku z realizacją przedmiotu zamówienia.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
  - a) kontroli sposobu i jakości wykonywanych robót budowlanych,
  - b) wydawania doraźnych poleceń osobom bezpośrednio zatrudnionym przy realizacji przedmiotu umowy co do sposobu, kolejności i czasu wykonywania zadań,
  - c) 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 roboty budowlane,
  - d) kontroli stanu zatrudnienia osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie stosunku pracy, a w szczególności do:

- wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane czynności w zakresie realizacji zamówienia tj. robót budowlanych, takich jak: **ciesielskie, dekarskie, murarskie, izolacyjne, tynkarskie, dociepleniowe, malarskie, posadzkarskie, instalatorskie w zakresie instalacji sanitarnych 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.)**, m.in. poprzez weryfikację osób na miejscu wykonywania robót budowlanych.
  - 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 zatrudnionych osób,
    - innych dokumentów zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionych osób, datę zawarcia stosunku pracy, rodzaj stosunku pracy i zakres ich obowiązków.
  - e) w przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
4. Szczegóły dotyczące wykonywania robót oraz ich kolejność zostaną ustalone przez Inspektora Nadzoru w trakcie wprowadzenia Wykonawcy na budowę.

#### §4

#### Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:
  - a) sporządzenia w terminie 7 dni od podpisania umowy Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego Wykonania Robót, który ma służyć do kontrolowania postępu prac oraz prowadzenia rozliczeń,
  - b) uzgodnienia z Zamawiającym Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego Wykonania Robot, który ma określić:
    - zakres rzeczowy danego etapu robót,
    - orientacyjny termin wykonania danego etapu robót,
    - wartość danego etapu będącego podstawą do fakturowania.
  - c) harmonogram może podlegać modyfikacji w zakresie kolejności wykonanych etapów robót, terminów ich wykonania oraz ich wartości w zależności od wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych lub innych przyczyn określonych w §15 umowy ust. 3 pkt. f, g, h,

- d) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z projektem: budowlanym, wykonawczym, technicznym, ekspertyzą techniczną budynku, programem prac konserwatorskich, pozwoleniem na budowę, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i normami przy dołożeniu należytej staranności,
- e) natychmiastowego zawiadomienia Zamawiającego o wadach i brakach w otrzymanej dokumentacji,
- f) protokolarnego przejęcia placu budowy,
- g) dokonania przed rozpoczęciem robót budowlanych zgłoszenia użytkownikom obiektów i urządzeń o zamiarze zajęcia terenu lub dokonaniu włączeń, uzyskania wszelkich niezbędnych zgód i zezwoleń określonych w uzgodnieniach projektowych oraz przestrzegania warunków postawionych w tych uzgodnieniach
- h) wykonanie umowy przy użyciu własnych narzędzi i maszyn, potrzebnych do realizacji przedmiotu umowy,
- i) prowadzenia dziennika budowy,
- j) przygotowania na swój koszt odpowiednich składowisk lub magazynów oraz organizację pomieszczeń socjalnych dla pracowników oraz zabezpieczenia terenu,
- k) zachowania wszelkich parametrów technicznych zawartych w projekcie,
- l) bieżącego zabezpieczenia terenu, na którym wykonywane będzie zlecenie oraz wykonywanych robót,
- m) całodobowej ochrony obiektu podczas budowy,
- n) 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,
- o) prowadzenia bieżących uzgodnień z Kierownikiem Działu Inwestycji i Funduszy lub osobą przez niego upoważnioną oraz nadzorem inwestorskim i autorskim,
- p) zapewnienia we własnym zakresie poboru energii elektrycznej i wody oraz zainstalowania dla potrzeb budowy licznika zużycia wody i energii i ponoszenia kosztów ich zużycia w okresie realizacji robot,
- q) prawidłowej koordynacji prac,
- r) zapewnienia materiałów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadające odpowiednie aprobaty, certyfikaty i atesty upoważnionych instytucji (PZH, ITB, itp.) pozwalające na ich stosowanie. Transport materiałów na plac budowy (miejsce wykonania zamówienia) oraz dostarczenie i eksploatacja maszyn i urządzeń niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia obciążają Wykonawcę,
- s) nie używania do realizacji przedmiotu umowy żadnych materiałów zakazanych przepisami szczególnymi,

- t) przekazania Zamawiającemu w terminie 7 dni roboczych przed dostarczeniem materiałów na budowę certyfikatów, kart technicznych (dane materiałowe) deklaracji zgodności i/lub innych dokumentów wymaganych przepisami szczegółowymi dotyczącymi materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy potwierdzające dane techniczne określone w projekcie,
- u) w przypadku nie zaakceptowania przez inspektora nadzoru danego materiału, przekazania Zamawiającemu danych technicznych innego materiału, który będzie spełniał wymogi w wyżej wymienionych dokumentach,
- v) dostarczenia zakwalifikowanego przez Inspektora nadzoru materiału na budowę, najpóźniej na 2 dni przed wbudowaniem go, w celu stwierdzenia przez Inspektora nadzoru zgodności dostarczonego materiału z wcześniej zaakceptowanymi dokumentami dostarczonymi przez wykonawcę,
- w) stosowania się do poleceń inspektora nadzoru oraz organów nadzoru budowlanego,
- x) zgłaszania inspektorowi nadzoru do odbioru kolejnych zamkniętych cykli robót,
- y) utrzymywania terenu budowy w należyтым stanie i zapewnienia we własnym zakresie wywozu i utylizacji odpadów (śmieci, gruzu, papy itp.) zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz udokumentowania wywozu i utylizacji tych odpadów i przedstawienie stosownych dokumentów na żądanie Zamawiającego,
- z) wykonania robót przy zachowaniu przepisów BHP i p.poż, Ochrony Środowiska i o odpadach, przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót u Zamawiającego,
- aa) organizacji estetycznego zaplecza budowy,
- bb) przywrócenia do stanu poprzedniego ścian i innych elementów oraz terenów przejętych czasowo w związku z realizacją przedmiotu umowy oraz naprawy ewentualnych szkód wynikających z realizacji zamówienia,
- cc) 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, na co najmniej **1 000 000,00 zł.**
- dd) zawiadomienia Zamawiającego o zamiarze wykonania robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem ustalonym z inspektorem nadzoru oraz zgłaszania do odbioru kolejnych zamkniętych cykli robót,
- ee) przerwania robót na żądanie Zamawiającego oraz zabezpieczenia wykonania robót przed ich zniszczeniem,
- ff) wykonanie i przekazanie Zamawiającemu 2 egzemplarzy dokumentacji wykonanych prac konserwatorskich zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego całego zamówienia;
- gg) wykonania i przekazania Zamawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej, w formie

- elektronicznej, uwzględniającej wprowadzone zmiany podczas realizacji robót wraz ze świadectwem charakterystyki energetycznej dla każdego budynku i lokalu.
- hh) zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru końcowego, uczestniczenia w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad,
  - ii) ścisłej współpracy z Zamawiającym w procesie realizacji przedmiotu umowy i spełnieniu wszelkich wymogów procesu inwestycyjnego określonego przepisami prawa,
  - jj) przed przystąpieniem do remontu elewacji budynku należy wykonać inwentaryzację ornitologiczną, która określi ewentualne siedliska ptaków objętych ochroną – remont budynku wykorzystywanego do zakładania lęgów musi być przeprowadzony w sposób zgodny z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (t.j. Dz.U.2024 poz. 1478 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2022 poz. 2380),
  - kk) wystąpienia do Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni o zajęcia pasa drogowego na czas prowadzenia robót oraz pokrycia kosztów jego zajęcia w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu zamówienia.
  - ll) zgłoszenia do odbioru wykonanej roboty nie później niż w ciągu 7 dni od jej zakończenia,
  - mm) utrzymywanie terenu budowy w należyтым stanie i usuwanie na bieżąco zbędnych materiałów, odpadów i śmieci - na swój koszt, zgodnie z przepisami o odpadach,
  - nn) 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 od przekazania Wykonawcy terenu budowy i przekazanie tej umowy lub dokumentu Zamawiającemu w terminie 7 dni od zawarcia ww. umowy lub uzyskania ww. dokumentu.
  - oo) Wykonawca powinien niezwłocznie informować Zamawiającego o przewidywanych wydarzeniach lub okolicznościach, które mogą negatywnie wpłynąć na prace lub opóźnić ich wykonywanie.
2. Wykonawca ma obowiązek zapewnić nadzór konserwatorski nad pracami konserwatorskimi i restauratorskimi oraz robotami budowlanymi prowadzonymi w ramach niniejszego zamówienia. Osoba pełniąca nadzór konserwatorski winna posiadać kwalifikacje do prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytku, tj. ukończyć studia drugiego stopnia lub jednolite studia magisterskie, w zakresie konserwacji i restauracji dzieł sztuki lub konserwacji zabytków, a także posiadać udokumentowane doświadczenie w zakresie konserwacji i renowacji zabytków. Do obowiązków Wykonawcy w zakresie sprawowania nadzoru konserwatorskiego należy:
- a) pełnienie nadzoru konserwatorskiego nad pracami konserwatorskimi, restauratorskimi oraz robotami budowlanymi oraz przeprowadzenie w razie potrzeby badań i prac interwencyjnych;

- b) prowadzenie niezbędnej dokumentacji związanej z pełnionym nadzorem konserwatorskim nad pracami konserwatorskimi, restauratorskimi oraz robotami budowlanymi, a także w razie zaistniałej potrzeby badaniami i pracami interwencyjnymi, w tym prowadzenie dziennika prac konserwatorskich i każdorazowe umieszczanie w nim wszelkich zmian do programu prac konserwatorskich;
  - c) każdorazowa konsultacja z Zamawiającym oraz przedstawicielem organu ochrony zabytków zmian w realizacji programu prac konserwatorskich, które mogą być wynikiem poszerzania wiedzy o obiekcie;
  - d) ściśle przestrzeganie technologii i kolejności wykonywania prac konserwatorskich, a także maksymalne zachowanie historycznej struktury obiektu podczas realizacji prac,
  - e) dokonywanie wpisów w dziennikach budowy,
  - f) dostarczenie na swój koszt wszystkich materiałów i urządzeń niezbędnych do wykonania nadzoru oraz zapewnienie pracowników niezbędnych do przeprowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich,
3. Od przejęcia terenu budowy aż do czasu zakończenia całości robót budowlanych będących przedmiotem umowy i dokonania ostatecznego odbioru robót bez zastrzeżeń, odpowiedzialność za szkody wynikłe na placu budowy ponosi Wykonawca.
  4. Jeżeli nastąpi szkoda w przedmiocie 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 dokumentacji technicznej.
  5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe podczas realizacji przedmiotu umowy wobec osób trzecich.
  6. Wykonawca lub podwykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, **tj. robót budowlanych takich jak: ciesielskie, dekarские, murarskie, izolacyjne, tynkarskie, dociepleniowe, malarskie, posadzkarskie, instalatorskie w zakresie instalacji sanitarnych, 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.),** oraz:
    - a) 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,
    - b) złożenia odpowiedniej dokumentacji w przypadku zmian w zatrudnieniu za okres, w którym wystąpiły zmiany w zatrudnieniu.
  7. Wykonawca ma obowiązek składania na koniec każdego miesiąca kalendarzowego oraz na koniec robót oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie stosunku pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia **tj. robót**

**budowlanych takich jak: ciesielskie, dekarские, murarskie, izolacyjne, tynkarskie, dociepleniowe, malarskie, posadzkarskie, instalatorskie w zakresie instalacji, sanitarnych, 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.), o ile takie czynności były w danym miesiącu (okresie) wykonywane.**

8. 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.
9. 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.
10. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania zasad określonych w załączniku nr 5 do Umowy „Szczegółowe zasady odpowiedzialności Wykonawcy w związku z utrzymaniem i ochroną zieleni podczas realizacji robót.
11. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia nadzoru w zakresie ochrony zieleni.
12. 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.
13. Wykonawca, w czasie realizacji umowy, nie może zlecić wykonania całości lub części określonych w umowie robót osobie trzeciej (podwykonawcy) bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
14. Zasady powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom zostały określone w §8 umowy.
15. Części zamówienia powierzone podwykonawcom oraz nazwy podwykonawców:
  - a) .....  
nazwa części zamówienia
  - .....  
nazwa podwykonawcy

## §5

### Terminy realizacji umowy

1. Termin protokolarnego przekazania placu budowy ustala się na maksymalnie 10 dni od dnia zawiadomienia powiatowego inspektora nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

2. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy ustala się na maksymalnie 20 dni od dnia przekazania placu budowy.
3. Termin zakończenia robót będących przedmiotem umowy ustala się maksymalnie na .....dni od dnia podpisania umowy.

## §6

### Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w §1 i 2 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w maksymalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 6 i 7, na podstawie cen jednostkowych określonych w kosztorysach ofertowych wysokości:  
**wartość netto .....zł (słownie: ..... złotych)**  
**VAT ..... zł (słownie: ..... złotych)**  
**wartość brutto .....zł (słownie: ..... złotych)**  
**zgodnie z Zestawieniem kosztorysów.**
2. Wynagrodzenie kosztorysowe za wykonanie zakresu objętego przedmiotem umowy zostało wyliczone na podstawie kalkulacji określonej w kosztorysach ofertowych.
3. Ceny jednostkowe robót, stawka roboczogodziny, ceny materiałów i sprzętu, wskaźniki cenotwórcze, parametry do kosztorysowania zawarte w kosztorysach ofertowych nie ulegną zmianie do końca realizacji robót.
4. Wynagrodzenie określone w §6 ust. 1 zawiera wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy, o którym mowa w §1 i 2. tj. wykonania robót wynikających z projektów, świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku oraz każdego lokalu, robót przygotowawczych, zagospodarowania i utrzymania placu 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 kosztorysach ofertowych, inne ewentualne dodatkowe usługi, niezbędne do prawidłowej realizacji robót budowlanych.
5. W przypadku wykonania przez Wykonawcę mniejszego lub większego zakresu prac niż wynika to z kosztorysów ofertowych, wynagrodzenie Wykonawcy zostanie pomniejszone lub powiększone o ilość niewykonanych lub wykonanych w ilościach większych niż wynika to z kosztorysów prac danego rodzaju, potwierdzonych przez inspektora nadzoru w kosztorysach sporządzonych na podstawie obmiaru faktycznie wykonanych robót. Ceny jednostkowe przyjęte w kosztorysach muszą być zgodne z cenami określonymi w kosztorysach ofertowych dla danego rodzaju prac.
6. W przypadku wykonania większego lub mniejszego zakresu prac niż określone w kosztorysach ofertowych 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. nie ujęte w kosztorysach ofertowych oraz zmiana umowy będzie wynikała z zapisów §15 ust. 3 pkt. b).
8. Kwota, jaką Zamawiający zapłaci Wykonawcy z tytułu wynagrodzenia za realizację usługi będącej przedmiotem niniejszej umowy nie może przekroczyć wartości umowy brutto określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu z zastrzeżeniem §6 ust. 6, 7 i 8 oraz §15 ust. 3 pkt. a), b), e), f) i g).
9. Z chwilą, gdy wynikające z sumy faktur miesięcznych wynagrodzenie Wykonawcy osiągnie wartość umowną, to umowa w zakresie realizacji robót budowlanych ulega zakończeniu przed upływem terminu określonego w § 5 ust. 3.
10. Wykonawca oświadcza, że zrzeka się prawa do odpowiadającej zmniejszonemu zakresowi prac części wynagrodzenia określonego w par. 6 ust. 1 niniejszej umowy oraz zrzeka się prawa do dochodzenia odszkodowania, w przypadku ograniczenia przez Zamawiającego zakresu prac określonego w par. 1 ust. 2 niniejszej umowy z zastrzeżeniem, że Zamawiający może ograniczyć zakres przedmiotu zamówienia o nie więcej niż 20% wartości przedmiotu umowy, przy czym o decyzji dotyczącej wyłączenia robót z zakresu Zamawiający musi powiadomić Wykonawcę z wyprzedzeniem co najmniej 30 dni, przed zaplanowanym w harmonogramie terminem ich wykonania.

## §7

### Rozliczenia i płatności

1. Rozliczenie robót nastąpi fakturami częściowymi nie częściej niż raz w miesiącu na podstawie stanu zaawansowania robót potwierdzonego przez inspektora nadzoru w protokołach odbioru częściowego.
2. Łączna wartość faktur częściowych, nie może przekroczyć 80% wynagrodzenia brutto określonego w §6 ust. 1).
3. Podstawę do rozliczenia robót będą stanowiły następujące dokumenty:
  - a) protokół ostateczny odbioru danej części potwierdzony przez inspektora nadzoru – bez zastrzeżeń,
  - b) sprawdzone i zatwierdzone przez inspektora nadzoru ostateczne kosztorysy powykonawcze
4. Strony ustalają, że dokumenty stanowiące podstawę rozliczenia, o których mowa w ust. 3, będące podstawą wystawienia faktury będą przekazywane w formie:
  - a) elektronicznej – za pośrednictwem poczty elektronicznej z adresu ..... na adres [tf@nieruchomoscigda.pl](mailto:tf@nieruchomoscigda.pl),
  - b) papierowej – w przypadku odrębnych ustaleń Stron.

Za datę doręczenia dokumentów stanowiących podstawę rozliczenia w formie elektronicznej uznaje się datę jego skutecznego wysłania na wskazany adres e-mail, o ile nie zostanie wygenerowane automatyczne powiadomienie o niedostarczeniu wiadomości.

5. **Fakturę za wykonane prace Wykonawca wystawi na nabywcę: Gmina Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969.**
6. **Płatnikiem** faktury są Gdańskie Nieruchomości – Samorządowy Zakład Budżetowy, ul. Partyzantów 74, 80-254 Gdańsk.
7. **Po wejściu w życie obowiązku korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), faktury obowiązkowo należy wystawić w następujący sposób:**

**Nabywca – sekcja Podmiotu2 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!**

- a) W celu prawidłowego przekazywania faktur w strukturze KSeF Wykonawca jest zobowiązany do prawidłowego oznaczania ról zgodnie z oznaczeniami wskazanymi powyżej,
- b) 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.
- c) 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).
- d) Na fakturach Wykonawca jest zobowiązany do podawania numery umowy, który należy umieścić w polu „Warunki Transakcji”
- e) 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,
- f) Faktura ustrukturyzowana będzie uznana za otrzymaną przy użyciu Krajowego Systemu

- e-Faktur w dniu przydzielenia w tym systemie numeru identyfikującego tę fakturę (art. 106n ust. 3 ustawy o VAT),
- g) 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,
  - h) Wyjątkiem od zasad określonych w niniejszym ustępie są tryby awarii oraz niedostępności KSeF, o których mowa w art. 106nda, 106nh, 106nf oraz 106 ng ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 755 z późn.zm.). 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),
  - i) Do czasu dostarczenia Zamawiającemu (Odbiorcy) prawidłowo wystawionej faktury ustrukturyzowanej w systemie KSeF bieg terminu wymagalności (płatności) nie rozpoczyna się,
  - j) Zasady, o których mowa powyżej stosuje się odpowiednio do załączników ustrukturyzowanych.
8. **Zamawiający będzie dokonywał płatności z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności, zgodnie z art. 108a – 108 b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług w brzmieniu obowiązującym od 1 listopada 2019 r.**
9. 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.
10. Wykonawca oświadcza, iż jest to rachunek rozliczeniowy\*/imienny rachunek w SKOK\*/rachunek oszczędnościowy osobisty\* otwarty w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
11. Wykonawca oświadcza, iż rachunek bankowy wskazany w niniejszej umowie figuruje na tzw. „białej liście podatników VAT.”
12. W przypadku powierzenia części zamówienia podwykonawcy zasady płatności odbywać się będą zgodnie z art. 143c ustawy Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.).
13. Istnieje możliwość składania przez Wykonawcę elektronicznych faktur ustrukturyzowanych przez Platformę Elektronicznego Fakturowania (PEF), bezpośrednio na konto Zamawiającego 9570844969.

## § 8

### Umowy o podwykonawstwo

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy 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 składa Zamawiającemu projekt takiej umowy zawierający co najmniej następujące uregulowania:
  - a) zakres zamówienia powierzonego do wykonania podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
  - b) termin realizacji,
  - c) obowiązki generalnego wykonawcy,
  - d) obowiązki podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy,
  - e) wysokość wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
  - f) termin i warunki zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy zgodnie z art. 464 ust. 2 ustawy Prawo Zamówień Publicznych,
  - g) umowne warunki odstąpienia od umowy.
3. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień:
  - a) uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę płatności od wykonawcy od zapłaty wykonawcy przez Zamawiającego wynagrodzenia obejmującego zakres świadczenia wykonanego przez podwykonawcę,
  - b) 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 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 od dnia doręczenia faktury lub rachunku potwierdzających 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 przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od jej zawarcia.
11. Zamawiający w terminie 7 dni 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 od dnia doręczenia faktury lub rachunku potwierdzających wykonanie zleconych robót budowlanych.
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 przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy 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 10 000,00 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 lit. f) jest dłuższy niż 30 dni od dostarczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających 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 §13 ust. 1 pkt h.
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 prawo zamówień publicznych, 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 prawo zamówień publicznych, 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, 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 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 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 od dnia doręczenia żądania podwykonawcy,
26. W przypadku zgłoszenia przez wykonawcę uwag, o których mowa w ust. 25 podważających zasadność bezpośredniej zapłaty, Zamawiający może:
- a) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, jeżeli wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty lub
  - b) 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,
  - c) 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 nie złoży 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. Kwotą 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 jakkolwiek prace przy realizacji inwestycji.

## §9

### Przedstawiciele stron

1. Zamawiający przed wprowadzeniem na budowę wyznaczy inspektorów nadzoru, działających w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), podając ich dane oraz wyznaczy inspektora wiodącego.
2. Inspektor nadzoru uprawniony jest do wydawania wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową, projektami i przepisami prawa wykonania przedmiotu umowy.
3. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie będzie:  
**kierownik budowy, Pan(i) .....**  
**kierownik robót sanitarnych, Pan(i).....**
4. Kierownik Budowy, jako przedstawiciel Wykonawcy będzie przyjmował od Inspektorów Nadzoru, pisemne zalecenia kierowane do Wykonawcy w formie wpisów do „Dziennika Budowy”.
5. W przypadku zmiany na stanowisku kierownika budowy, kierownika robót lub osoby do kierowania pracami konserwatorskimi Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić pisemnie Zamawiającego o tym fakcie.

## §10

### Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% 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:
  - 70 % wartości zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia przekazania robót budowlanych i przyjęcia ich przez Zamawiającego, jako należycie wykonanych,
  - 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
  - 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.

- innej formie niż pieniądzu, poprzez złożenie gwarantowi lub poręczycielowi oświadczenia o zwolnieniu z zabezpieczenia (dokument złożony w postaci elektronicznej)

## §11

### Odbiór robót

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy w pełnym zakresie rzeczowym odebrany protokolarnie przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
2. Przed zgłoszeniem do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest:
  - a) zakończyć wszystkie prace objęte umową,
  - b) uprzątnąć plac budowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o wykonaniu przedmiotu umowy i gotowości do odbioru końcowego najpóźniej na 3 dni przed terminem zakończenia robót określonych w §5 ust. 3.
4. Razem z wnioskiem o dokonaniu odbioru końcowego robót, Wykonawca prześle Zamawiającemu:
  - a) dziennik budowy,
  - b) dokumentację powykonawczą, o której mowa w §4 pkt 1 gg),
  - c) odpowiednie certyfikaty, deklaracje zgodności i/lub inne dokumenty wymagane przepisami szczegółowymi dotyczące materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy,
  - d) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z przepisami i obowiązującymi polskimi normami,
  - e) rozliczenia pełnej kwoty, którą Wykonawca uważa za należną mu w ramach umowy ze stosownym uzasadnieniem,
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 od daty złożenia przez Wykonawcę wniosku o dokonanie odbioru końcowego, zgodnie z §11 ust. 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 §11 ust. 5 i 7.

9. Protokół odbioru powinien zawierać, co najmniej:
  - a) datę sporządzenia protokołu,
  - b) wynik dokonanego sprawdzenia ilości i jakości robót,
  - c) wymienienie wad i usterek,
  - d) terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek,
  - e) decyzje Zamawiającego co do przyjęcia robót,
  - f) oświadczenia i wyjaśnienia Wykonawcy,
  - g) wykaz osób uczestniczących w odbiorze wraz z ich podpisami.
10. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone:
  - a) wady i usterki nadające się do usunięcia i kwalifikowane jako wykonane niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania, to Zamawiający może odstąpić od czynności odbioru przedmiotu umowy. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek i ponownego zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru,
  - b) 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,
  - c) wady nie nadające się do usunięcia i uniemożliwiające, w myśl przepisów budowlanych użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, to Zamawiający odstąpi od czynności odbioru przedmiotu umowy i zażąda wykonania przedmiotu umowy ponownie. Wykonawca zobowiązany jest do spełnienia tego żądania pod rygorem odmowy przez Zamawiającego dokonania odbioru przedmiotu umowy i zapłaty wynagrodzenia umownego.
11. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokołarnie.
12. Za datę odbioru końcowego/częściowego uważać się będzie datę określoną w treści protokołu odbioru przedmiotu umowy podpisanego bez zastrzeżeń. Zastrzeżenia mogą dotyczyć jedynie przypadku, gdy przedmiot zamówienia będzie mógł być kwalifikowany jako wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania.
13. W przypadku nie przystąpienia Zamawiającego do odbioru końcowego w terminie 10 dni od daty przewidzianej w §12 ust. 6 Wykonawca jest uprawniony do dokonania jednostronnego odbioru robót i wystawienia faktury.
14. Zamawiający, w trakcie trwania okresu gwarancji i rękojmi, zwoła komisję odbioru dla ustalenia warunków odbioru pogwarancyjnego.
15. W okresie gwarancji zwoływane będą przez Zamawiającego coroczne przeglądy, w których

zobowiązany jest uczestniczyć Wykonawca.

16. Odbiór pogwarancyjny polega na ocenie wykonanych robót, w tym związanych z usunięciem wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi.
17. Zamawiający jest zobowiązany do dokonania odbioru pogwarancyjnego robót w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty upływu terminu gwarancji i rękojmi oraz usunięcia wad i usterek ujawnionych w tym okresie.

## §12

### Rękojmia i gwarancja

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na wykonane roboty budowlane w zakresie remontu i przebudowy budynku mieszkalnego, będące przedmiotem umowy.
2. **Okres gwarancji ustala się na ..... miesięcy.**
  - a) Wykonawca udziela Zamawiającemu bezwarunkowej gwarancji na dostarczone urządzenia i wykonane prace.
  - b) Gwarancja, o której mowa w §12 ust. 2 lit. a), obejmuje wszelkie wady fizyczne urządzeń oraz wykonanych prac, ujawnione w okresie gwarancyjnym.
3. **Okres rękojmi wynosi 5 lat.**
4. Okres rękojmi i gwarancji rozpoczyna się z dniem odbioru końcowego przedmiotu umowy.
5. O wykryciu wady w okresie rękojmi i gwarancji, Zamawiający zobowiązany jest zawiadomić na piśmie Wykonawcę nie później niż w terminie 14 dni od daty jej ujawnienia, określając proponowany termin usunięcia.
6. Istnienie wady strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady.
7. Wady ujawnione w okresie objętym rękojmią i gwarancją, będą usuwane przez Wykonawcę na jego koszt, o ile nie powstały z winy Zamawiającego.
8. W przypadku nieusunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, Zamawiający po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy, zleci ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Wykonawcy.
9. Wykonawca wskazuje kontakt do osoby odpowiedzialnej za zgłoszenia usterek w okresie gwarancji .....

## §13

### Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
  - a) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, bądź rozwiązania umowy z jego winy w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy,
  - b) z tytułu zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,25% wynagrodzenia brutto określonego w §6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki, liczonego od dnia wyznaczonego

- na wykonanie roboty do dnia faktycznego odbioru przedmiotu umowy bez usterek i wad,
- c) z tytułu nieterminowego sporządzenia Harmonogramu rzeczowo – finansowego, o którym mowa w §4 pkt. 1 lit. a niniejszej umowy w wyznaczonym terminie w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki lub nie usunięcia usterek i wad w wyznaczonym terminie w wysokości 0,25% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - d) z tytułu nie usunięcia usterek i wad w wyznaczonym terminie w wysokości 0,25% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - e) z tytułu nie usunięcia usterek i wad w okresie rękojmi i gwarancji w wyznaczonym terminie w wysokości 0,25% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - f) z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - g) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy,
  - h) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umów o podwykonawstwo, o których mowa §8 ust. 10 i 13 lub ich zmian w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy,
  - i) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, o którym mowa w §8 ust. 11 w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy.
  - j) w przypadkach określonych w załączniku nr 14 do umowy - „Szczegółowe zasady odpowiedzialności Wykonawcy w związku z utrzymaniem i ochroną zieleni podczas realizacji robót budowlanych” – w wysokości określonej w załączniku.
  - k) w przypadku niezatrudnienia przy realizacji 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 w okresie realizacji zamówienia - za każdego niezatrudnionego poniżej liczby wymaganej przez Zamawiającego.
    - Zatrudnienie wymaganych osób przez niepełny miesiąc będzie traktowane, jako niespełnienie wymaganych warunków realizacji zamówienia.
    - Każda z osób zatrudnionych przez niepełny miesiąc będzie traktowana oddzielnie, tj. np. zatrudnienie 1 osoby przez niepełny miesiąc będzie traktowane, jako niewykazanie 1 osoby zatrudnionej na podstawie stosunku pracy w danym miesiącu, zatrudnienie 2 osób przez niepełny miesiąc będzie traktowane jako niewykazanie 2 osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy w danym miesiącu

itd.

2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy następujące kary umowne:
  - a) za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 10% wynagrodzenia umownego określonego w §6 ust. 1 umowy,
  - b) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust. 1 za wyjątkiem wystąpienia sytuacji unormowanej w art. 456 ust. 1 pkt. 1 ustawy „Prawo Zamówień Publicznych”.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z faktur Wykonawcy, zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub ich dochodzenia i na zasadach ogólnych.
5. Niezależnie od kar umownych Zamawiającemu przysługuje dochodzenie odszkodowania za straty powstałe w wyniku nie wykonania lub nienależytego wykonania postanowień umowy.
6. Łączna wysokość naliczonych Wykonawcy kar umownych nie może przekraczać 30% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §6 ust.1.

## §14

### **Rozwiązanie umowy i odstąpienie od umowy**

1. Oprócz przypadków określonych w księdze trzeciej, tytuł XV Kodeksu Cywilnego, Zamawiający może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
  - a) 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,
  - b) wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczności dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy,
  - c) stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
  - d) dokonania zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy Pzp,
  - e) wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 ustawy Pzp.
2. Odstąpienie od umowy musi nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni licząc od powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych w §14 ust. 1.
4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

5. W przypadkach odstąpienia od umowy, o którym mowa w §14 ust. 1 lit. a) 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 lit. c) Zamawiający może odstąpić od umowy po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszeń wraz z wyznaczeniem terminu nie krótszego niż 7 dni kalendarzowych..
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 (czynności) 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.

## §15

### 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 zmian określonych w niniejszym paragrafie.
3. Zmiany w umowie mogą nastąpić, jeżeli:
  - a) 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:
    - 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,
    - zmiana wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Zamawiającego,
    - wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, z wyjątkiem należycie uzasadnionych przypadków;
  - b) 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;
  - c) w przypadkach określonych w lit. a) i b) kolejne zmiany umowy nie mogą być wprowadzane w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy Pzp,
  - d) Wykonawcę, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy Wykonawca:

- 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,
  - w wyniku przejęcia przez Zamawiającego zobowiązań wykonawcy względem jego podwykonawców, w przypadku, o którym mowa w art. 465 ust. 1 ustawy Pzp;
- e) zmiany, niezależnie od ich wartości, nie są istotne w rozumieniu ust. 4,
- f) łączna wartość zmian jest mniejsza od 15% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie.
- g) zmniejszeniu lub zwiększeniu może ulec wynagrodzenie Wykonawcy o wartość robót danego rodzaju określoną w kosztorysach ofertowych, jeżeli z przyczyn niezależnych roboty budowlane nie mogły być zrealizowane w całości lub gdy ulegną zwiększeniu w przypadku m. in.:
- braku możliwości realizacji robót w pełnym zakresie określonym w kosztorysach ofertowych,
  - konieczności odstąpienia od robót przez Zamawiającego.
  - zmiany wynagrodzenia będą wprowadzone w następujący sposób:
    - w przypadku robót wycenionych w kosztorysach ofertowych, wg cen w nich określonych,
    - w przypadku robót nie występujących w kosztorysach ofertowych na podstawie danych wyjściowych do kosztorysowania, tj. stawką roboczogodziny, kosztami pośrednimi i zyskiem określonymi w odpowiednim kosztorysie ofertowym oraz cen materiałów i sprzętu nie wyższych niż ceny minimalne określone w aktualnym cenniku Secocenbudu,
- h) dotyczą terminu zakończenia robót, w przypadku zaistnienia okoliczności, które spowodowały niezawinione i niemożliwe do uniknięcia przez Wykonawcę opóźnienie w szczególności:
- działanie 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.,
  - braku możliwości realizacji robót w pełnym zakresie określonym w kosztorysach ofertowych,
  - 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,
  - wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych przez okres co najmniej 5 dni uniemożliwiających z przyczyn technologicznych wykonywanie robót budowlanych objętych zamówieniem,

- innych zmian spowodowanych warunkami niezależnymi i niezawinionymi przez Wykonawcę,
  - wprowadzenie przez projektanta w trybie nadzoru autorskiego zmian w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych,
  - konieczności wykonania innych robót budowlanych, nieobjętych zamówieniem podstawowym, których wykonanie stanie się konieczne, a wykonanie zamówienia podstawowego będzie uzależnione od wykonania tych robót,
  - wystąpienie zmian w przepisach prawa,
  - wydanie postanowienia lub decyzji o wstrzymaniu robót budowlanych, w przypadkach określonych w przepisach ustawy prawo budowlane,
  - wydanie orzeczenia przez sąd lub inny podmiot, którego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
  - wykonanie robót zamiennych, jeżeli ich wykonanie wstrzymuje wykonanie robót budowlanych,
  - konieczności uzyskania stosownych zezwoleń właściwych organów administracji publicznej,
- i) w przypadku wystąpienia jednej z okoliczności wymienionych w pkt h) 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.
- j) zmianie może ulec osoba kierownika budowy, kierownika robót, jako przedstawicieli Wykonawcy pod warunkiem wcześniejszego powiadomienia o tym fakcie Zamawiającego w przypadku, gdy:
- zmiana osoby kierownika budowy, kierownika robót, nastąpi z przyczyn losowych, niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy np. śmierci, choroby lub w przypadku rozwiązania przez Wykonawcę umowy z kierownikiem budowy, kierownikiem robót,
  - Zamawiający zaakceptuje zmianę kierownika budowy, kierownika robót, gdy kwalifikacje wskazanych osób będą spełniać warunki postawione w tym zakresie w specyfikacji warunków zamówienia.
- k) 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 prawo zamówień publicznych 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.
- l) realizacja umowy przez podwykonawców (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:

- 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,
- narusza równowagę ekonomiczną umowy na korzyść Wykonawcy w sposób nieprzewidziany w pierwotnej umowie,
- w sposób znaczny rozszerza lub zmniejsza zakres świadczeń i zobowiązań wynikających z umowy,
- polega na zastąpieniu Wykonawcy, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, nowym Wykonawcą, w przypadkach innych niż wskazane w ust. 3 pkt d.

5. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem zapisu ust. od 1 do 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 Prawo Zamówień Publicznych 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.

## §16

### Postanowienia końcowe

1. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy „Prawo Zamówień publicznych”, Kodeksu Cywilnego, Prawa Budowlanego i Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie siedziby lub nazw firm, osób reprezentujących, numerów telefonów, nr rachunku bankowego itp.
3. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 2, pisma wysłane pod adres 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. Umowę sporządzono w postaci elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

.....  
Zamawiający

.....  
Wykonawca

*Załączniki:*

1. Pozwolenie na budowę – Łąkowa 13 – załącznik nr 1
2. Projekt projekt architektoniczno-budowlany „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 2
3. Projekt zamienny do projektu architektoniczno-budowlanego „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowa 13 w Gdańsku” – załącznik nr 3
4. Projekt techniczny zamienny konstrukcja „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 4
5. Projekt techniczny zamienny instalacje sanitarne „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 5
6. Projekt wykonawczy architektoniczno-budowlany „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowa 13 w Gdańsku” – załącznik nr 6
7. Projekt wykonawczy konstrukcja „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowa 13 w Gdańsku” – załącznik nr 7
8. Projekt wykonawczy instalacje sanitarne „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowa 13 w Gdańsku” – załącznik nr 8
9. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 9

10. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych instalacje sanitarne-wodociągowe i co. „Przebudowa i remont budynku mieszkalno-usługowego, rozbiórka oficyny nr 2 oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Łąkowej 13 w Gdańsku” – załącznik nr 10
11. KOSZTORYSY OFERTOWE – załącznik nr 11
12. Zestawienie kosztorysów – załącznik nr 11a
13. Standard ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym– załącznik nr 12
14. Szczegółowe zasady odpowiedzialności Wykonawcy w związku z utrzymaniem i ochroną zieleni podczas realizacji robót budowlanych– załącznik nr 13
15. Zarządzenie nr 279/25 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie wprowadzenia "Gdańskiej Karty dla Drzew"- załącznik nr 14
16. Oświadczenie dotyczące podatnika VAT dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą – załącznik nr 15\*.
17. Oświadczenie dotyczące podatnika VAT dla osoby prawnej prowadzącej działalność gospodarczą - załącznik 15\*.

załącznik nr 15

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

załącznik nr 15

Dotyczy osób prawnych prowadzących działalność gospodarczą.

### OŚWIADCZENIE

Jako osoba/y\* upoważniona/e\* do reprezentowania spółki:

.....

NIP .....

REGON.....

Oświadczam/my\*, że Spółka jest/nie jest\* zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.

Jednocześnie oświadczam, że Spółka nie zawiesiła i nie zaprzestała wykonywania działalności gospodarczej

oraz zobowiązuję się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o zmianach powyższego statusu.

.....dnia.....

.....

\*niepotrzebne skreślić