

UMOWA PROJEKT

Zawarta w dniu 2023 r. pomiędzy:

- 1) Gminą Miasto Suwałki, NIP,
- 2) Skarbem Państwa – Prezydentem Miasta Suwałk wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej, NIP,
- 3) Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. NIP,
- 4) Wspólnotami Mieszkaniowymi budynków położonych w Suwałkach przy ulicach, NIP

w imieniu których działa - **Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki**, reprezentowana przez **Prezesa Zarządu – Jarosława Liebiediew** na podstawie: umowy gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Suwałki z dnia, umowy gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa z dnia, wpisu do KRS 0000616330, umów zarządzania nieruchomością wspólną z dnia

- zwanymi dalej „Zamawiającym”

a, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą, NIP

- zwanym dalej „Wykonawcą”

Wybór Wykonawcy nastąpił w postępowaniu prowadzonym w trybie podstawowym zgodnie z art. 275 pkt. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1710, tj. ze zm.).

§ 1.**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace budowlane remontowo - konserwacyjne określone w wykazie szczegółowych robót stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy na nieruchomościach zarządzanych przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o.
2. Wykaz nieruchomości z podziałem na rejony, o których mowa wyżej zawiera załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Wyżej wymienione załączniki stanowią integralną część umowy.
3. Zlecenia dotyczące konieczności wykonania prac remontowych obiektów zgłaszane będą Wykonawcy przez Zamawiającego w formie pisemnej lub telefonicznie przez pracowników Działu Eksploatacji ZBM.
4. Wykonawca zobowiązany jest do codziennego kontaktu z pracownikami Działu Eksploatacji ZBM w godz. od 7⁰⁰ do 9⁰⁰ celem pisemnego potwierdzania zleconych robót.
5. W przypadku zaistniałych sytuacji zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub konstrukcji budynku zlecenia przyjmowane będą przez Wykonawcę telefonicznie. Wykonawca w trybie natychmiastowym przystąpi do wykonania niezbędnych czynności usuwających zaistniały stan zagrożenia.
6. Nadzór nad robotami prowadzić będą inspektorzy nadzoru ze strony Zamawiającego.
7. Wykonawca jest obowiązany zgłaszać Zamawiającemu wykonanie prac.
8. Prace remontowe winne być wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną i technologią zawartą w Polskich Normach dotyczących budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej, z zapewnieniem przez Wykonawcę odpowiedniego sprzętu i materiałów niezbędnych do wykonania powierzonych prac.

9. Stopień pilności przystąpienia do realizacji prac remontowych oraz termin ich wykonania będzie uzgadniany pomiędzy Wykonawcą, a osobą zgłaszającą z Działu Eksploatacji ZBM wg poniższych zasad :
 - I stopień pilności - wykonanie prac w ciągu jednego dnia,
 - II stopień pilności - wykonanie prac w ciągu trzech dni,
 - III stopień pilności - wykonanie prac w ciągu dziesięciu dni,
10. Zakres zlecenia w zakresie wykonania robót remontowych na poszczególnym obiekcie określony będzie przez Administratora ze strony Zamawiającego.
11. Potwierdzenie zakresu wykonanych robót remontowych na poszczególnym obiekcie odbywać się będzie przez Inspektora nadzoru ze strony Zamawiającego.
12. Wykonawca we własnym zakresie zabezpieczy właściwe warunki BHP i ppoż. przy prowadzonych robotach.
13. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo ruchu oraz oznakowanie robót i utrudnień w ruchu związanych z wykonywanymi robotami.
14. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w miejscu wykonanych robót.
15. Przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca, o ile są znane, poda nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe Podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w roboty budowlane. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach ww. danych, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje informacje na temat nowych Podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację robót.
16. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z Podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 Pzp, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż Podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.

§ 2.

Osoby odpowiedzialne

1. Jako koordynatora w zakresie realizacji obowiązków umownych ze strony Zamawiającego wyznacza się przedstawiciela Zamawiającego
Tel. email
2. Jako koordynatora w zakresie realizacji obowiązków umownych ze strony Wykonawcy wyznacza się Tel. email

§ 3.

Obowiązki w zakresie zatrudnienia

1. Wykonawca lub Podwykonawca będzie zatrudniać na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2022 r., poz. 1510, tj. ze zm.) osoby wykonujące bezpośrednio roboty budowlane tj. pracownicy fizyczni oraz pracownicy niższego szczebla technicznego odpowiedzialni za organizację i realizowanie robót budowlanych. Wymóg ten nie dotyczy kierownika budowy, kierowników robót oraz osób świadczących usługi na budowie w ramach własnej działalności gospodarczej przy pomocy własnego sprzętu lub narzędzi, jak np. prac pomiarowych i badań, transportu materiałów budowlanych itp.
2. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w pkt 1 czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełnienia ww. wymogów i dokonywania ich oceny;

- 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełnienia ww. wymogów;
- 3) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
3. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie, nie krótszym niż 3 dni robocze, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć wskazane poniżej w ust. 4 dowody, w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na umowę o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności w trakcie realizacji zamówienia.
4. W celu weryfikacji zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, Zamawiający może żądać w szczególności:
 - 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika;
 - 2) oświadczenia Wykonawcy lub Podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę;
 - 3) poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika;
 - 4) innych dokumentów.
 - zawierających informację, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.
5. Sankcję z tytułu niespełnienia wymagań w zakresie zatrudnienia pracowników określono w § 11 umowy.

§ 4.

Udział podwykonawców

1. Dopuszcza się wykonanie określonej części przedmiotu zamówienia przy udziale podwykonawców pod warunkiem dopełnienia obowiązków opisanych w niniejszym paragrafie.
2. Wykonawca zobowiązany jest do wskazania w ofercie części zamówienia, jakie zamierza powierzyć podwykonawcom.
3. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania zgody Zamawiającego na zawarcie umowy z podwykonawcą lub z dalszym podwykonawcą.
4. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji umowy, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
5. Strony ustalają, że przekazywana Zamawiającemu umowa lub projekt umowy o podwykonawstwo obligatoryjnie musi zawierać istotne postanowienia umowne określające w szczególności:
 - 1) przedmiot umowy (przedmiot umowy powierzony do wykonania podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy musi być tożsamy z zakresem zawartym w ofercie złożonej przez Wykonawcę Zamawiającemu);
 - 2) wynagrodzenie podwykonawcy (wysokość wynagrodzenia dla podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy nie może być wyższa od kwoty zawartej w ofercie złożonej przez Wykonawcę Zamawiającemu, obejmującej dany zakres robót);
 - 3) terminy i sposób płatności wynagrodzenia (zapłata wynagrodzenia dla podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy następować będzie po wykonaniu przedmiotu umowy, podpisaniu przez obie Strony protokołu odbioru robót i wystawieniu na jego podstawie faktury);
 - 4) terminy realizacji umowy (termin realizacji nie może być dłuższy niż termin wymagany w umowie pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą).
6. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż **30 dni** od dnia

- doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.
7. Przekazanie Zamawiającemu umowy lub projektu umowy między Wykonawcą a podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą musi nastąpić w formie pisemnej, na adres Zamawiającego, pod rygorem uznania go za bezskuteczne.
 8. Zamawiający, w terminie **7 dni**, zgłosi pisemne zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jeżeli nie będzie spełniała wymagań określonych w niniejszej umowie w szczególności będzie przewidywała dłuższy termin zapłaty wynagrodzenia niż określony w ust. 6.
 9. Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w ust. 8, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
 10. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie **7 dni** od dnia jej zawarcia.
 11. Zamawiający, w terminie **7 dni**, zgłosi pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jeżeli nie będzie spełniała wymagań określonych w niniejszej umowie w szczególności będzie przewidywała dłuższy termin zapłaty wynagrodzenia niż określony w ust. 6.
 12. Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w ust. 11, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
 13. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi (wchodzące w zakres niniejszej umowy o roboty budowlane), w terminie **7 dni** od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż **0,5%** wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1.
 14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż określony w ust. 6, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
 15. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do zmian umowy o podwykonawstwo.

§ 5.

Zasady rozliczeń z podwykonawcami

1. Zamawiający dokona 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 zamówienia na roboty budowlane.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, 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.
3. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy bez odsetek i kar umownych.
4. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty, Zamawiający poinformuje Wykonawcę o terminie zgłaszania pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 1.

5. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 4, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
6. W przypadku uznania przez Zamawiającego zasadności zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający dokona zapłaty w terminie **30 dni** od dnia uznania zasadności zapłaty przez Zamawiającego.
7. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 1, Zamawiający potrąci kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
8. Postanowienia § 5 i § 6 nie naruszają praw i obowiązków Zamawiającego, Wykonawcy, podwykonawcy i dalszego podwykonawcy wynikających z przepisów art. 647 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

§ 6.

Wynagrodzenie i zapłata wynagrodzenia

1. Wykonywane prace remontowe rozliczane będą kosztorysem powykonawczym sporządzonym na podstawie Katalogów Nakładów Rzeczowych z aktualnymi uzupełnieniami, a w przypadku braku podstaw wyceny w KNR-ach kalkulacją indywidualną przyjmując n/w nośniki cenotwórcze uwzględniające również koszty dojazdów, obmiarów itp. :
 - godzinowa stawka robocizny bezpośredniejzł
 - koszty pośrednie (od R i S)%
 - zysk (od R, S i Kp)%Suma w/w kwot nie może przekroczyć wartości roboczogodziny podanej w ofercie. plus należny podatek VAT.
Ceny materiałów zostaną powiększone o koszty zakupu w wysokości **8%**.
2. Ceny jednostkowe materiałów oraz pracy sprzętu lub środków transportu do kosztorysowania przyjmowane będą przez Wykonawcę jako ceny nabycia na rynku lokalnym.
3. Obowiązkiem Wykonawcy jest dołączenie do każdej faktury przedkładanej Zamawiającemu oświadczeń Podwykonawcy i odpowiednio dalszych podwykonawców (wraz z kopiami wszystkich dokumentów wymienionych w oświadczeniu) potwierdzonych przez Wykonawcę o stanie rozliczeń Wykonawcy z Podwykonawcą (i odpowiednio Wykonawcy, podwykonawcy z dalszymi podwykonawcami),
4. Zamawiający zastrzega, iż Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzycelności wynikającej z niniejszej umowy na osobę trzecią.
5. Za wykonane prace remontowe określone w § 1 ust. 1 niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie na podstawie wystawionej faktury VAT.
6. Faktura powinna być wystawiona na właściciela nieruchomości, na rzecz której prace zostały wykonane.
7. Podstawą wystawienia faktury jest zatwierdzony kosztorys wykonania robót i podpisany przez Zamawiającego protokół odbioru końcowego prac.
8. Faktury wystawiane za okres miesięczny winne być dostarczane do Zamawiającego w nieprzekraczalnym terminie do 7 dnia następnego miesiąca wg zestawienia końcowego rzeczowo – finansowego wykonanych robót.

9. Faktura będzie płatna przelewem na konto Wykonawcy w terminie 14 dni od daty przyjęcia faktury przez Zamawiającego na konto bankowe Wykonawcy oznaczone numerem zamieszczonym w wykazie podatników VAT.

§ 7.

Odbiory

1. Zamawiający dokona wraz z Wykonawcą odbioru prac w terminie nie dłuższym niż 5 dni od daty zgłoszenia gotowości do odbioru, spisując stosowny protokół.
2. Wykonawca zobowiązany jest do doprowadzenia miejsca wykonania prac do stanu porządkowego przed rozpoczęciem prac – niezwłocznie po ich zakończeniu. W przeciwnym wypadku prace nie zostaną odebrane.
3. Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku prowadzonych prac lub w ich następstwie.

§ 8.

Termin realizacji umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. **od dnia podpisania umowy do dnia 03 listopada 2023 roku** z możliwością jej rozwiązania za zgodą obu stron za 3 miesięcznym wypowiedzeniem umowy ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem tygodniowego okresu wypowiedzenia w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 1 w przypadku naruszeń postanowień przedmiotowej umowy przez Wykonawcę.

§ 9.

Polisa OC

Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia OC prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie realizowanym w ramach niniejszej umowy, przez okres trwania umowy na kwotę nie niższą niż 30 000,00 zł. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia wraz z dowodem opłaty. Brak posiadania aktualnego ubezpieczenia jest podstawą do wstrzymania wypłaty należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

§ 10.

Gwarancja

1. Wykonawca udziela gwarancji i rękojmi na wykonane roboty budowlane stanowiące przedmiot niniejszej umowy na okres miesięcy licząc od daty protokolarnego odbioru prac.
2. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po terminie określonym w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.

§ 11.

Kary umowne

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowania są kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - 1) w razie opóźnienia w wykonywaniu obowiązków wynikających z postanowień niniejszej umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, zapłaci on Zamawiającemu karę umowną w wysokości 50 zł za każdy dzień zwłoki w odniesieniu do danej roboty.
 - 2) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 100 zł, której wada dotyczy, za każdy dzień zwłoki, liczony od daty wyznaczonej na usunięcie wad.

- 3) Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania za szkody spowodowane niewłaściwym wykonaniem umówionych prac na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli kary umowne nie pokryją wartości szkody.
 - 4) z tytułu odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, zapłaci on każdemu Zamawiającemu karę umowną w wysokości 3 000,00 zł.
 - 5) za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 1.000 zł za każdy stwierdzony przypadek braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty.
 - 6) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmian w wysokości 1.000 zł za każdy przypadek.
 - 7) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 1.000 zł za każdy przypadek.
 - 8) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty (§ 4 ust. 6) w wysokości 1.000 zł za każdy przypadek.
 - 9) za niezatrudnienie na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności określone w § 3 ust. 1, Wykonawca będzie obciążony karą umowną w wysokości 500 zł za każdy przypadek.
 - 10) za nieprzedłożenie w określonym terminie dokumentów dotyczących zatrudnienia, wymienionych w § 3 ust. 2, 3, 5 skutkować będzie obciążeniem Wykonawcy karą umowną w wysokości 1.000 zł.
3. Kary umowne mogą podlegać sumowaniu, jeżeli podstawą ich naliczania jest te same zdarzenie.
 4. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić Strony nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy.
 5. Kary umowne mogą być potrącone Wykonawcy z wynagrodzenia należnego na podstawie niniejszej umowy bez konieczności składania odpowiedniego oświadczenia woli w tym przedmiocie.
 6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści.

§ 12.

Zmiana umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany zawartej umowy w stosunku do treści wybranej oferty w zakresie uregulowanym w art. 454 – 455 ustawy Pzp oraz wskazanym poniżej.
2. Zmiana umowy wymaga dla swej ważności, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej.
3. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w formie aneksów w niżej wymienionych przypadkach:
 - 1) zmiana numeru rachunku bankowego Wykonawcy,
 - 2) zmiana terminu wykonania umowy w przypadku:
 - a) zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
 - b) siły wyższej, to znaczy niezależnego od Stron losowego zdarzenia zewnętrznego, które było niemożliwe do przewidzenia w momencie podpisania umowy i któremu nie można było zapobiec mimo dochowania należytej staranności. Strony uzgadniają, że pod pojęciem siły wyższej rozumieją zwłaszcza: wojnę, zamach terrorystyczny, katastrofy naturalne, pożar, powódź, trzęsienie ziemi, huragan, strajk,
 - c) utrudnień będących wynikiem zapobiegania, przeciwdziałania lub zwalczania COVID-19 i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. W takiej sytuacji Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie terminu realizacji zamówienia. Dowód

potwierdzający, że ww. sytuacje miały wpływ na realizację zamówienia spoczywa wyłącznie na Wykonawcy.

- d) zmiany przepisów prawa,
4. Warunkiem dokonania zmiany, o której mowa w ust. 3, jest złożenie uzasadnionego wniosku przez stronę inicjującą zmianę i wyrażenie zgody przez drugą stronę umowy oraz sporządzenie przez strony stosownego protokołu.
 5. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia zgody.

§ 13.

Waloryzacja wynagrodzenia: postanowienia ogólne.

1. W związku z art. 44 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 o finansach publicznych, Zamawiający określa maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia należnego Wykonawcy w całym okresie realizacji Zadania, w przypadkach określonych w §14 ust. 1 na poziomie do 3% ceny wybranej oferty.
2. Jeżeli w trakcie trwania procedury opisanej poniżej zostanie wykazane bezspornie, że wystąpią okoliczności wskazane w § 14 ust. 1, które uzasadniają zmianę wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, Strony umowy zawrą stosowny aneks do umowy, określający nową wysokość wynagrodzenia Wykonawcy, z uwzględnieniem dowiedzionych zmian.

§ 14.

Waloryzacja wynagrodzenia: zmiany cen materiałów lub kosztów

1. Zgodnie z art. 439 ustawy Pzp, wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy może podlegać waloryzacji, w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia.
2. Przez zmianę ceny materiałów lub kosztów rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztów przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Wykonawcy zawartego w ofercie.
3. Zamawiający ustala następujące zasady, stanowiące podstawę wprowadzenia zmian wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy:
 - 1) wynagrodzenie będzie waloryzowane zgodnie ze wskaźnikiem cen produkcji budowlano-montażowej opublikowanym przez Główny Urząd Statystyczny (GUS). W przypadku gdyby wskaźniki przestały być dostępne, zastosowanie znajdą inne, najbardziej zbliżone, wskaźniki publikowane przez Prezesa GUS.
 - 2) minimalny poziom zmiany ceny produkcji budowlano-montażowej, uprawniający Wykonawcę do żądania zmiany wynagrodzenia, ustala się na poziomie 3% w stosunku do cen i kosztów obowiązujących w analogicznym okresie roku poprzedniego.
 - 3) waloryzacja wynagrodzenia będzie jednorazowa na koniec realizacji Umowy,
 - 4) poziom zmiany wynagrodzenia zostanie ustalony na podstawie wskaźnika zmiany cen produkcji budowlano-montażowej ogłoszonego w komunikacie Prezesa GUS, dotyczącego miesiąca w którym nastąpi zakończenie umowy w stosunku do analogicznego miesiąca roku poprzedniego;
 - 5) Wyliczenie wartości waloryzacji wynagrodzenia odbywać się będzie w oparciu o następujący wzór:

$$W = F_v \times IW \times WR$$

W – wartość waloryzacji brutto

F_v – suma faktur VAT (brutto) wystawionych w przez Wykonawcę w ramach realizacji umowy

IW – wskaźnik zmiany cen produkcji budowlano-montażowej, opublikowany przez Główny Urząd Statystyczny (zmiana rok do roku odpowiadająca miesiącowi w którym podpisany został protokół końcowy),

WR – współczynnik podziału ryzyka z tytułu zmienności cen równy 50%

- 6) Wykonawca żądając zmiany wysokości należnego mu wynagrodzenia, musi przedstawić odpowiednio uzasadniony wniosek, nie później niż do 14 dnia od daty publikacji komunikatu Prezesa GUS. Do wniosku należy dołączyć komunikat GUS dotyczący wskaźnika oraz wyliczenie waloryzacji. Nie dotrzymanie terminu złożenia wniosku o waloryzację przez Wykonawcę oznacza zrzeczenie się waloryzacji.
- 7) Zamawiający dokonuje sprawdzenia wniosku oraz prawidłowości wyliczenia waloryzacji wynagrodzenia i po ich potwierdzeniu sporządza aneks do umowy.
4. Wykonawca ma prawo przedłożyć Zamawiającemu fakturę VAT z tytułu waloryzacji, po potwierdzeniu przez Zamawiającego prawidłowości wyliczenia kwoty waloryzacji oraz zawarciu aneksu do umowy.
5. W przypadku gdy wynagrodzenie Wykonawcy zostało zmienione w związku ze zmianą ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
 - 1) przedmiotem umowy są roboty budowlane, dostawy lub usługi,
 - 2) okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.

§ 15.

Umowne prawo odstąpienia od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy:
 - 1) w sytuacjach określonych w art. 456 ustawy Pzp;
 - 2) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął w terminie 7 dni od daty określonej w § 8 ust 1 umowy lub przerwał realizację robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy;
 - 3) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z niniejszą umową lub wskazaniami Zamawiającego.
 - 4) Wykonawca odmówił przyjęcia do realizacji co najmniej 3 zleceń, określonych w § 1 ust 3 umowy.
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie, albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
 - 1) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
 - 2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
 - 3) w terminie 10 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt. 2) niniejszego ustępu, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
 - 4) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz

przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

§ 16.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany treści umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustaw: ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1710, tj. ze zm.), ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, tj. ze zm.) oraz ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360, tj.) o ile przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.
3. Spory wynikające w toku realizacji niniejszej umowy, jak również spory z nią związane rozstrzygane będą przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY :

WYKAZ ROBÓT REMONTOWO - KONSERWACYJNYCH Z OKREŚLENIEM STOPNIA PILNOŚCI WYKONANIA

STOPIEŃ PILNOŚCI I – 1 dzień

1. Zabezpieczenie włązów dachowych przed zerwaniem z dachu podczas wichur.
2. Usuwanie przyczyn niedrożności leżaków dymowych wraz z robotami towarzyszącymi (wykucie i zamurowanie otworów w leżakach kominowych, montowanie drzwiczek wycierowych) –wg odrębnego zgłoszenia.
3. Rozbiórka czapek i główek kominowych stwarzających zagrożenie dla otoczenia.
4. Skucie tynków ze ścian oraz stropów stwarzających zagrożenie dla otoczenia.
5. Zabezpieczanie drewnianych konstrukcji dachowych w przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa lub katastrofą budowlaną.
6. Mocowanie balustrad drewnianych i metalowych klatek schodowych, balkonów w przypadkach zagrożenia dla otoczenia.
7. Naprawa sprzętu zabawowego w przypadkach stanowiących zagrożenie okaleczenia użytkowników.
8. Innych prac wynikłych w trakcie eksploatacji lokali, a stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.
9. Zrzucania śniegu z dachów, strącanie sopli, usuwanie oblodzeń i nawisów śnieżnych z pasa podrynnowego i gzymsów, udrażnianie rynien, usuwanie zrzucanego śniegu i sopli z chodników (sprzątanie, wywóz).

STOPIEŃ PILNOŚCI II - 3 dni

1. Usuwanie przyczyn niedrożności rur spustowych podłączonych do kanalizacji burzowej.
2. Czyszczenie rynien i rur spustowych.
3. Usuwanie miejscowych przecieków z dachu z użyciem niezbędnych materiałów.
4. Zabezpieczanie drzwi i okien przed włamaniem do wolnych lokali.
5. Stemplowanie stropów, ścian, nadproży i balkonów w przypadkach zagrożenia katastrofą budowlaną.
6. Rozbiórka i uzupełnienie wiatrownic drewnianych zagrażających bezpieczeństwu otoczenia.
7. Wymiana i uzupełnienie pochwytyłów na balustradach schodowych.
8. Mocowanie, uzupełnienie i naprawa uszkodzonych obróbek blacharskich gzymsów, ogniomurów, podokienników, kominów oraz rynien i rur spustowych.
9. Szklenie stolarki okiennej i drzwiowej klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz gablów i tablic ogłoszeniowych.
10. Drobne naprawy schodów i podestów przed klatkami schodowymi stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców.
11. Przebudowa główek kominowych stwarzających zagrożenie dla otoczenia.
12. Innych prac wynikłych w trakcie eksploatacji budynku i lokali, a zobowiązujące wynajmującego do wymiany lub naprawy.

STOPIEŃ PILNOŚCI III - 10 dni

1. Usuwanie przyczyn niedrożności przewodów wentylacyjnych z naprawą zniszczonych wywiewek dachowych –wg odrębnego zgłoszenia.
2. Uzupełnienia kratek wentylacyjnych kominów, stropów wentylowanych itp.
3. Uzupełnienie i naprawa ław kominiarskich, drabin i płotków śnieżnych.
4. Dopasowanie, regulacja, drobne naprawy drzwi wejściowych do klatek schodowych, korytarzy, piwnic, budynków gospodarczych, garaży itp.

5. Dopasowanie, regulacja, drobne naprawy skrzydeł okiennych z uzupełnieniem brakujących okuć na klatkach schodowych, korytarzach, pralniach itp.
6. Naprawa i malowanie gablot, tablic ogłoszeniowych, montaż nowych.
7. Mocowanie drewnianych stopni schodowych na klatkach schodowych, wejściach na strych i zejściach do piwnic oraz wymiana zniszczonych elementów.
8. Naprawa trzepaków i półek przy trzepakach.
9. Naprawa i malowanie płotków ogrodzeniowych.
10. Naprawa i malowanie ogrodzeń posesji.
11. Konserwacja urządzeń zabawowych.
12. Malowanie wyposażenia placów zabaw.
13. Drobne naprawa ciągów pieszo – jezdnych
14. Montaż znaków i słupków drogowych, stojaków na rowery, trzepaków itp.
15. Uzupełnienie skutych tynków ze ścian i stropów.
16. Uzupełnianie i naprawa rynien i rur spustowych.
17. Malowanie i uzupełnianie tynków po zalaniach na korytarzach i częściach wspólnych nieruchomości.
18. Drobne prace malarskie na korytarzach i częściach wspólnych oraz w lokalach.
19. Osadzanie i wymiana drzwi wejściowych do mieszkań, piwnic, pomieszczeń suszarni i pralni.
20. Remont i wymiana podłóg i posadzek polegający na uzupełnianiu ubytków oraz wymianie podłóg drewnianych i wymianie wykładzin podłogowych.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:

I. WYKAZ BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY MIASTA SUWAŁK

LP	ADRES	Uwagi
1	Kowalskiego 4B	
2	Kowalskiego 4C	
3	Daszyńskiego 10	
4	Franciszkańska 10	
5	Franciszkańska 12	
6	Daszyńskiego 27	

II. WYKAZ BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

LP	ADRES
1	Północna 22
2	Putry 1
3	Putry 3
4	Putry 5
5	Reja 66
6	Reja 68
7	Reja 70
8	Reja 72
9	Antoniewicza 1
10	Antoniewicza 1 A
11	Lityńskiego 16 A
12	Kowalskiego 23
13	Kowalskiego 23 A
14	Kowalskiego 23 B
15	Witosa 4 A
16	Pułaskiego 24 E
17	Klonowa 47
18	Brzostowskiego 1
19	Ks. St. Szczęsnowicza 2 i 4

III. WYKAZ BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SKARBU PAŃSTWA

LP	ADRES
1	Pułaskiego 26 A
2	Pułaskiego 73

IV. WYKAZ BUDYNKÓW STANOWIACYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁKI

LP	ADRES
1	Putry 9 użytkowy
2	Młynarskiego 9 użytkowy
3	Witosa 4A lok. 53 A,53 B,78A,119A,177A
4	Paca 4

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: