UMOWA NR MT.481.16.2026 (WZÓR)

zawarta w dniu …….. w Oleśnicy pomiędzy:

Gminą Miastem Oleśnica, Rynek 1, 56-400 Oleśnica, NIP 9111783004, zwanym w treści umowy „Zamawiającym", reprezentowanym przez Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy mgr inż. Izabelę Świąder, działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Miasta Oleśnicy

a

Gdy przedsiębiorca posiada wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS *

……z siedzibą w …….. wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ……., Wydział ……Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ……., NIP: …… REGON ……., nr rachunku bankowego …… reprezentowanym przez: ……., zwanym/ą dalej: ***WYKONAWCĄ***

Gdy przedsiębiorca posiada wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS – Sp. z o.o. Sp. k. *

…… ***Sp. z o.o. Sp. k.*** *z siedzibą w …….. wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ……., Wydział ……Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ……., NIP: …… REGON ……., nr rachunku bankowego …… ,*
reprezentowaną przez: komplementariusza:
…….(np. ***Sp. z o.o.),*** *z siedzibą w …….. wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ……., Wydział ……Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ……., NIP: …… REGON ……., w imieniu którego działa: ……,*
zwaną dalej: ***WYKONAWCĄ***

Gdy przedsiębiorca jest osobą fizyczną prowadzącą działalnością gospodarczą, która posiada wpis do CEIDG *

Panem/Panią ……., zamieszkałym/-ą……., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą …… z siedzibą w ……. przy ul. ……, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej ze statusem aktywny,
NIP ……., REGON ……., nr rachunku bankowego ……..
zwanym/ą dalej: ***WYKONAWCĄ***

Gdy przedsiębiorcy prowadzą działalność w ramach stosunku zobowiązaniowego spółki cywilnej*

1) Panem/Panią ……, zamieszkałym/-ą……., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą …… z siedzibą w ……. przy ul. ……, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej ze statusem aktywny, NIP ……., REGON ……..,
2) Panem/Panią ……, zamieszkałym/-ą……., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą …… z siedzibą w ……. przy ul. ……, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej ze statusem aktywny,
NIP ……., REGON ……..,

WZÓR UMOWY

t.j. przedsiębiorcami prowadzącymi wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą: ……S.C. z siedzibą w …….. przy ul. …….
NIP: ……REGON: ……. numer rachunku bankowego ……..
reprezentowaną przez ……..
zwanym/ą dalej: ***WYKONAWCĄ***

** wybrać i uzupełnić odpowiedni wariant*

zwanymi dalej (z osobna lub łącznie): „Stroną" lub „Stronami".

Umowa zawarta w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym, na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j.: Dz.U. z 2026 r., poz. 793 z późn. zm.); dalej jako: uPzp, któremu nadano numer: MT.481.16.2026

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest **techniczna obsługa stała w budynkach i na zewnątrz budynków w zasobach komunalnych Miasta Oleśnicy oraz świadczenie usług w budynkach i na zewnątrz budynków w zasobach komunalnych Miasta Oleśnicy w 2027 r.**
2. Przez techniczną obsługę stałą rozumie się wykonywanie robót ogólnobudowlanych, instalacyjnych, polegających na usuwania awarii, wykonywaniu napraw i remontów.
3. Przez roboty ogólnobudowlane rozumie się: roboty murarskie, tynkarskie, stolarskie, malarskie, ciesielskie, szklarskie, ślusarskie, dekarskie, betoniarskie, ziemne, roboty rozbiórkowe.
4. Przez roboty instalacyjne rozumie się: roboty wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, gazowe i elektryczne.
5. Przez usługi rozumie się: usługi transportowe, porządkowe, odśnieżania dachów oraz inne usługi w zakresie bieżących potrzeb zamawiającego.
6. Przez awarię rozumie się: wydarzenie nagłe, dotyczące uszkodzenia elementu budynku, którego wystąpienia nie można było przewidzieć, a wymagające natychmiastowej naprawy.
7. Miejsce wykonywania przedmiotu zamówienia:
   1) w budynkach mieszkalnych i usługowych zarządzanych przez ZBK w Oleśnicy, tj. w 28 budynkach mieszkalnych i 13 budynkach użytkowych, w których łącznie znajduje się 377 lokali mieszkalnych i 94 lokali użytkowych - załącznik nr 1 do Umowy,
   2) w komunalnych lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
   3) na terenach zewnętrznych, na placach zabaw, placach fitness, boisk sportowych zarządzanych przez ZBK w Oleśnicy - załącznik nr 2 do umowy.
8. Zamawiający zastrzega sobie możliwość ograniczenia zakresu świadczonych robót budowlanych.

§ 2

Termin realizacji umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, na okres 12 miesięcy z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2027 r.

WZÓR UMOWY

§3

Obowiązki Wykonawcy

1. W przypadku wystąpienia awarii, Wykonawca zobowiązany jest po otrzymaniu zgłoszenia, przystąpić do jej usunięcia w ciągu …….. godziny/godzin.
2. Do zgłaszania wystąpienia awarii w godzinach pracy Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy, Zamawiający upoważnia pracowników Działu Technicznego oraz Działu Eksploatacji.
3. Po godzinach pracy Zakładu Budynków Komunalnych w Oleśnicy wystąpienie awarii mogą zgłaszać najemcy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
4. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymywania stałego kontaktu telefonicznego z Działem Technicznym i Działem Eksploatacji tut. Zakładu w celu natychmiastowego przyjęcia zlecenia związanego z wystąpieniem awarii pod numerem telefonu: ……..
5. Wykonawca zobowiązuje się do wywieszenia na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków informacji o numerze telefonu, pod którym najemcy lokali mogą zgłaszać wystąpienie awarii.
6. Wykonawca zobowiązany jest do wyposażenia swoich pracowników w emblematy identyfikacyjne.
7. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przez cały okres trwania umowy w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia z sumą nie mniejszą niż 300 000,00 zł brutto.
8. Wykonawca zobowiązuje się, że pracownicy skierowani do świadczenia usługi, będą w okresie realizacji umowy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t.j.: Dz.U. z 2026 r., poz. 1245 późn. zm.).

§ 4

Materiały

1. Przedmiot umowy wykonywany będzie przy zastosowaniu sprzętu i materiałów własnych Wykonawcy.
2. Wyroby budowlane, które będą stosowane, muszą odpowiadać wymaganiom w art. 4 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych (t.j.: Dz. U. 2021 r., poz. 1213 z późn. zm.).
3. Na każde żądanie inspektora nadzoru lub Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikaty, znaki bezpieczeństwa, deklaracje zgodności, certyfikaty zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.

§ 5

Przedstawiciele

1. Wszelka korespondencja w sprawach związanych z niniejszą umową powinna być kierowana na niżej podane adresy Strony:

   Dla Wykonawcy:

   Nazwa: …….. adres: ……

   ……..tel. ……, e-mail: ……..

WZÓR UMOWY

……..tel. ……, e-mail: ……..

Dla Zamawiającego:

Nazwa: …….. adres: ……

……. tel. ……, e-mail: ……..

……. tel. ……, e-mail: ……..

2. Osoby wyznaczone przez Wykonawcę do kontaktów z Zamawiającym sprawują nadzór nad należytym wykonywaniem umowy.
3. Osoby wyznaczone przez Wykonawcę do kontaktów z Zamawiającym zobowiązane są:
   1) do utrzymywania stałego kontaktu e-mailowego i telefonicznego;
   2) reagowania na każde telefoniczne lub e-mailowe wezwanie Zamawiającego dotyczące realizacji umowy, w tym do stawienia się w jego siedzibie do jednej godziny od otrzymania informacji o stawiennictwie;
   3) do udziału w kontrolach wyrywkowych oraz podpisywania protokołów wyrywkowych kontroli i protokołów odbioru usług.
4. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1, następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony i nie wymaga sporządzania aneksu do przedmiotowej umowy.
5. O każdej zmianie wyznaczonych osób Zamawiający i Wykonawca niezwłocznie powiadamiają się wzajemnie. Szkody powstałe w wyniku niedopełnienia tego obowiązku obciążają stronę zobowiązaną.

§ 6
Media

1. Zamawiający zapewni Wykonawcy punkt poboru wody i energii elektrycznej.
2. Wykonawca zainstaluje na swój koszt podliczniki energii i poboru wody. Rozliczenie kosztów za w/w media nastąpi wg karty rozliczeń za media wystawianą przez wspólnotę mieszkaniową lub Zamawiającego.
3. Przekazany teren budowy podlega ochronie przez Wykonawcę.

§ 7
Zasady

1. ZLECENIA.

1) Realizacja robót i usług odbywa się na podstawie zlecenia wystawionego przez Zamawiającego.

2) Zlecenie winno zawierać nazwę Zamawiającego oraz dokładny adres, zakres robót lub usług, szacunkową wartość robót lub usług, termin wykonania robót lub usług uzgodniony z Wykonawcą.

3) Zlecenie wystawia upoważniony pracownik z Działu Technicznego lub Eksploatacji, a zatwierdza Kierownik Działu Technicznego.

4) Wartość jednorazowego zlecenia na techniczną obsługę stałą lub świadczenie usług jednorazowo nie może przekraczać kwoty 20.000,00 zł netto

2. ODBIÓR ROBÓT W ZAKRESIE TECHNICZNEJ OBSŁUGI STAŁEJ I USŁUG.

1) Warunkiem rozliczenia robót i usług jest potwierdzenie ich wykonania.

2) Wykonanie robót i usług potwierdzają na zleceniu najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych.

3) Odbiór robót i usług dokonywany jest komisyjnie.

4) Protokół odbioru robót i usług podpisuje Komisja w skład, której wchodzą: inspektor nadzoru lub

WZÓR UMOWY

upoważniony pracownik z ramienia ZBK w Oleśnicy oraz Wykonawca robót.

3. ROZLICZANIE ROBÓT.

1). Wykonane roboty ogólnobudowlane i instalacyjne będą rozliczane kosztorysem powykonawczym, według następujących zasad należy zastosować:

- ofertową stawkę roboczogodziny i składniki cenotwórcze,
- jednostkowe nakłady rzeczowe czynników produkcji: robocizny, materiałów i pracy sprzętu, określone we właściwych dla danych prac katalogach,
- jednostkowe ceny materiałów nie mogą przekroczyć średnich jednostkowych cen materiałów, publikowanych w informacjach o cenach materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych „SEKOCENBUD" za kwartał, w którym rozliczane są roboty, jednostkowe ceny sprzętu nie mogą przekroczyć średnich jednostkowych cen sprzętu publikowanych w „Informacjach o stawkach robocizny kosztorysowej oraz cenach najmu sprzętu budowlanego „SEKOCENBUD", za kwartał w którym rozliczane są roboty.

2) Zamawiający dopuszcza oznakowanie jednostkowych nakładów rzeczowych czynników produkcji z następujących grup katalogowych:

- KNR: Katalogi Nakładów Rzeczowych;
- KNR-W: Katalogi Nakładów Rzeczowych wyd. WACETOB;
- NNRNKB: Normy Nakładów Rzeczowych Na Konstrukcje Budowlane – uzupełnienia do KNR;
- KNR 9-XX: Katalogi Nakładów Rzeczowych wyd. ORGBUD-SERWIS;
- KNR AT: Katalogi Nakładów Rzeczowych wyd. ATHENASOFT;
- KNR BISTYP: Katalogi Nakładów Rzeczowych wyd. BISTYP-CONSULTING;
- KNR SEK: Katalogi Nakładów Rzeczowych wyd. SEKOCENBUD;
- KNR K: Katalogi Nakładów Rzeczowych wyd. KOPRIN;
- KSNR: Katalogi Scalonych Nakładów Rzeczowych;
- KNNR: Kosztorysowe Normy Nakładów Rzeczowych;
- KNNR-W: Kosztorysowe Normy Nakładów Rzeczowych wyd. WACETOB;
- KNP: Katalogi Norm Pracy;
- KNKRB: Katalogi Norm Kosztorysowych Robót Budowlanych;
- KJNZMB: Katalogi Jednostkowych Norm Zużycia Materiałów Budowlanych;
- ZCPB: Normy Zużycia Czynników Produkcji Budowlanej;
- KPRR: Katalogi Pracochłonności Robót Remontowych;
- TZKNBK: Tymczasowe Zakładowe Katalogi Norm Budowlano-Konserwatorskich;
- KNCK: Katalogi Norm i Cen Kosztorysowych;
- ZKNR: Katalogi Zakładowe Telekomunikacyjne;
- ZNR: Zestaw Nakładów Rzeczowych;
- KNP nRPDE: Katalog Norm Pracy na Remonty Pionowych Dźwigów Elektrycznych;
- Katalog norm czasu dla prac leśnych.

3) W przypadku braku możliwości zastosowania dla danej roboty nakładów rzeczowych rozliczanie następować będzie w oparciu o kalkulację własna Wykonawcy przy zastosowaniu ofertowych składników cenotwórczych.

4) Sprawdzony kosztorys powykonawczy i podpisany protokół odbioru robót stanowią podstawę do wystawienia faktury za wykonane roboty.

WZÓR UMOWY

4. ROZLICZANIE USŁUG.

1) Wykonane usługi będą rozliczane kosztorysem powykonawczym, według zasad wymienionych w § 9, a w przypadku braku możliwości zastosowania odpowiednich dla danej usługi nakładów rzeczowych w oparciu o kalkulacje własne przy zastosowaniu ofertowych składników cenotwórczych.
2) Sprawdzony kosztorys powykonawczy i podpisany protokół odbioru robót stanowią podstawę do wystawienia faktury za wykonane usługi.

§ 8

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie łączne w kwocie nieprzekraczającej ……. zł brutto (słownie: ……. zł brutto), w tym:
   1) wynagrodzenie za wykonanie robót w zakresie technicznej obsługi stałej w kwocie nieprzekraczającej …….. zł brutto,
   2) wynagrodzenie za świadczenie usług w kwocie nieprzekraczającej ……. zł brutto.

§ 9

Warunki rozliczenia

1. Strony ustalają, że wykonane roboty budowlane w zakresie technicznej obsługi stałej oraz usługi będą rozliczane przy zastosowaniu ofertowych składników cenotwórczych:
   1) Stawka robocizny kosztorysowej (R) …….. zł netto;
   2) Narzut kosztów pośrednich do R i S (Kp) ..... %;
   3) Narzut zysku do R, S i Kp (Z) ..... %;
   4) Koszty zakupu do M (Kz) ..... %;
   5) Stawkę robocizny kosztorysowej wraz z narzutami ..... zł brutto .
   4) Wysokość składników cenotwórczych określonych w ust. 1 pkt 1-5 pozostaje niezmienna w czasie trwania umowy.

§ 10

Zapłata

1. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty należności wynikających z faktury VAT w terminie do 30 dni od dnia ich doręczenia na konto Wykonawcy wskazane w fakturze. Zamawiający zastrzega, iż zapłata na rzecz Wykonawcy nie może odbyć się wcześniej niż po przedstawieniu przez Wykonawcę dowodu potwierdzającego zapłatę należności Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy.
2. Za datę płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. Wykonawca wystawi fakturę VAT wskazując w niej:

Nabywca:
Gmina Miasto Oleśnica
Rynek 1, 56-400 Oleśnica
NIP GMINY: 911-17-83-004
Odbiorca faktury: /Adresat/
Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy
ul. Wojska Polskiego 13

WZÓR UMOWY

56-400 Oleśnica.
W przypadku wystawiania faktur VAT w postaci ustrukturyzowanej (w rozumieniu art. 2 pkt 32a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j.: U. z 2026 r. poz. 1263 z późn. zm.) dane nabywcy na fakturze powinny zostać wskazane w sposób następujący:

Nabywca (Podmiot nr 2):
Gmina Miasto Oleśnica
Rynek 1, 56-400 Oleśnica
NIP: 9111783004
Podmiot inny (Podmiot nr 3)
w roli jednostka samorządu terytorialnego – odbiorca faktury (2)
Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy
ul. Wojska Polskiego 13, 56-400 Oleśnica
NIP jednostki wewnętrznej JST: 9111905588

- W przypadku awarii Krajowego Systemu e-Faktur faktury powinny zostać przesłane drogą elektroniczną na adres: faktury@zbk.olesnica.pl
- Ewentualny załącznik do faktury ustrukturyzowanej powinien zostać przesłany poprzez Krajowy System e-Faktur (węzeł Załącznik) lub drogą elektroniczną na adres: faktury@zbk.olesnica.pl wraz z podaniem numeru faktury, do której załącznik został wystawiony.

4. Do faktury Wykonawca załącza:
   1) potwierdzone zlecenie na wykonanie zadania wystawione przez Zamawiającego,
   2) kosztorys powykonawczy sprawdzony przez inspektora nadzoru ZBK w Oleśnicy,
   3) protokół odbioru robót.
5. Wykonawca oświadcza, iż jest / nie jest (*niepotrzebne skreślić) podatnikiem VAT czynnym i posiada numer NIP wskazany w komparycji umowy.
6. Wykonawca oświadcza, że właściwym dla jego rozliczeń podatkowych w Polsce jest Urząd Skarbowy ……
7. Wykonawca oświadcza, że wskazany przez niego w komparycji umowy numer rachunku rozliczeniowego jest rachunkiem zarejestrowanym w elektronicznym wykazie czynnych podatników VAT (*w przypadku czynnego podatnika VAT).
7. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego zgłaszania Zamawiającemu na piśmie wszelkich zmian dotyczących jego statusu podatkowego, właściwości urzędu skarbowego, czy zmiany rachunku do rozliczeń.
8. Wykonawca nie jest uprawniony do dokonywania przelewu jakichkolwiek wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Zamawiającego poprzedzającej dokonanie takiego przelewu.
9. W fakturze i dokumentach rozliczeniowych, Wykonawca zobowiązuje się powołać na numer umowy: MT.481.16.2026 nadany przez Zamawiającego.

§ 11
Podwykonawcy

1. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego na roboty budowlane, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany

WZÓR UMOWY

dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.

2. 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.
3. Zamawiający, w terminie trzech dni od dnia doręczenia przez Wykonawcę umowy o podwykonawstwo, zgłasza w formie pisemnej zastrzeżenia do projektu umowy, której przedmiotem są roboty budowlane:
   1) niespełniającej wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
   2) gdy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w ust. 2.
4. Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym zgodnie z ust. 3, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
5. 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 dnia jej zawarcia.
6. Zamawiający, w terminie w terminie trzech dni od dnia doręczenia przez Wykonawcę umowy o podwykonawstwo, zgłasza w formie pisemnej sprzeciw do umowy, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w ust. 3.
7. Niezgłoszenie w formie pisemnej sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym zgodnie z ust. 6, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
8. 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, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości niniejszej umowy oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiot został wskazany przez Zamawiającego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jako niepodlegający niniejszemu obowiązkowi. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50 000,00 zł.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż określony w ust. 2, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
10. Postanowienia ust. 1-9 stosuje się odpowiednio do zmian umowy o podwykonawstwo.

§ 12
Zapłata na rzecz podwykonawców

1. 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 zamówienia na roboty budowlane. Zapłata

WZÓR UMOWY

wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, o której mowa w zdaniu poprzednim, następuje w terminie 14 dni o dnia pisemnego (faksem) zawiadomienia Zamawiającego przez podwykonawcę o braku zapłaty przez Wykonawcę.

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, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
4. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający jest obowiązany umożliwić Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 1. Zamawiający informuje o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
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 dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 1, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
7. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 1, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy w sprawie zamówienia publicznego przez Zamawiającego.
8. Powyższe postanowienia nie naruszają praw i obowiązków Zamawiającego, Wykonawcy, podwykonawcy i dalszego podwykonawcy wynikających z przepisów art. 647^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2026 r., poz. 795).

§ 12a

Wykonawcy wspólnie realizujący umowę

1. Wykonawca realizuje umowę w ramach konsorcjum w skład, którego wchodzą Partnerzy wykazani w komparycji niniejszej umowy oraz w ofercie w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na realizację niniejszej umowy.
2. Wykonawcy (Partnerzy) realizujący wspólnie umowę są solidarnie odpowiedzialni za jej wykonanie. Dla potrzeb niniejszej umowy przez Wykonawcę rozumie się również Partnerów wchodzących w skład konsorcjum, wszystkich razem i każdego z osobna, o ile z postanowień niniejszego paragrafu nie wynika inaczej. Wykonawcy ci ponosić będą również solidarną odpowiedzialność za zwrot Zamawiającemu kwot, które Zamawiający w ramach solidarnej odpowiedzialności, o której mowa w art. 647^1 § 5 kodeksu cywilnego, zapłaci podwykonawcom

WZÓR UMOWY

lub dalszym podwykonawcom, bez względu na to, z którym z Partnerów podwykonawca taki miał zawartą umowę.

3. Wykonawcy (Partnerzy) realizujący wspólnie umowę wyznaczają niniejszym spośród siebie Lidera Konsorcjum upoważnionego do zaciągania zobowiązań w imieniu wszystkich Wykonawców (Partnerów) realizujących wspólnie umowę. Lider Konsorcjum upoważniony jest także do wystawiania faktur, przyjmowania płatności od Zamawiającego i do przyjmowania poleceń na rzecz i w imieniu wszystkich Wykonawców (Partnerów) realizujących wspólnie umowę na zasadach określonych w niniejszej umowie dla Wykonawcy, jak również do odbioru oświadczeń woli kierowanych przez Zamawiającego do wszystkich wykonawców łącznie realizujących zamówienie.
4. Liderem Konsorcjum jest .....
5. Płatność dokonana na rzecz Lidera zwalnia Zamawiającego ze zobowiązania względem Wykonawców (Partnerów). W przypadku realizacji umowy w ramach Konsorcjum, Lider zobowiązany jest do przedłożenia umowy Konsorcjum, niepozostającej w sprzeczności z postanowieniami niniejszej umowy, najpóźniej w dniu przystąpienia do realizacji umowy.
6. Jeżeli w dokumentacji przetargowej Zamawiający zastrzegł, że roboty będące przedmiotem niniejszej umowy wykonawca w całości lub w części winien wykonać osobiście i jednocześnie zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia warunkiem udziału w postępowaniu i/lub kryterium oceny ofert było wykazanie się przez wykonawcę posiadaniem wiedzy i doświadczenia polegającego na wykonaniu tożsamych robót, a wyłącznie jeden z Partnerów wykazał się posiadaniem takiej wiedzy lub doświadczenia, wówczas ten Partner winien wykonać roboty, będące przedmiotem niniejszej umowy osobiście, tj. w oparciu wyłącznie o własne zasoby.

(Paragraf 12a zostanie wpisany do umowy w przypadku wyboru, jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.)

§ 13

Kary umowne

1. W razie niewykonania lub należytego wykonania umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
   1) za zwłokę w wykonaniu robót budowlanych w zakresie technicznej obsługi stałej w terminie określonym w zleceniu - w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 8 ust. 1, za każdy dzień zwłoki;
   2) za zwłokę w świadczeniu usług w terminie określonym w zleceniu – w wysokości 1% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 2) za każdy dzień zwłoki;
   3) za każdą godzinę zwłoki w wykonaniu obowiązku przystąpienia do usunięcia awarii – 500,00 PLN (pięćset złotych).
   4) za wady stwierdzone przy odbiorze robót budowlanych w zakresie technicznej obsługi stałej, objętych zleceniem - w wysokości 20% wynagrodzenia określonego zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1), za dane zlecenie;
   5) za wady stwierdzone przy odbiorze usług, objętych zleceniem - w wysokości 20% wynagrodzenia określonego zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 2), za dane zlecenie;
   6) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót budowlanych w zakresie technicznej obsługi stałej, objętych zleceniem – w wysokości 1% wynagrodzenia określonego zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1), za dane zlecenie;

WZÓR UMOWY

7) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze usług, objętych zleceniem – w wysokości 1% wynagrodzenia określonego zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 2), za dane zlecenie;
8) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego, z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20 % rocznego wynagrodzenia brutto umownego;
9) za niedopełnienie wymogu zatrudniania pracowników świadczących usługi na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu);
10) za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom – w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych);
11) z tytułu nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany – w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych;
12) z tytułu nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany – w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych);
13) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty – w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych);
14) za brak zgłoszenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy przez Wykonawcę – w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych).

2. W przypadku, gdy wysokość zastrzeżonej kary umownej nie pokrywa poniesionej przez Stronę szkody, jest ona uprawniona do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo do egzekwowania należności z tytułu naliczonych kar umownych z wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża nieodwołalną zgodę. Zapłata kary przez Wykonawcę lub potrącenie przez Zamawiającego kwoty kary z płatności należnej Wykonawcy, nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku ukończenia robót lub jakichkolwiek innych obowiązków i zobowiązań wynikających z umowy.
4. Zamawiający potrąci kary umowne z należnego Wykonawcy wynagrodzenia bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody Wykonawcy.
5. Łączna maksymalna wysokość wszystkich kar umownych nie może przekroczyć 35% wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 Umowy.

§ 14
Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy, jeżeli Wykonawca:
   1) bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót w zakresie technicznej obsługi stałej lub je przerwał i nie kontynuuje ich przez okres jednego tygodnia, za wyjątkiem uzyskania na powyższe zgody Zamawiającego,
   2) wykonuje roboty w zakresie technicznej obsługi stałej niezgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami, nie usuwa wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w wyznaczonym terminie, bądź usuwa je w sposób sprzeczny ze sztuką budowlaną,
   3) bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął świadczenia usług lub je przerwał i nie kontynuuje ich przez okres jednego tygodnia, za wyjątkiem uzyskania na powyższe zgody Zamawiającego

WZÓR UMOWY

4) świadczy usługi niezgodnie ze zleceniem Zamawiającego lub nie usuwa wad stwierdzonych w przedmiocie umowy w wyznaczonym terminie.

2. Podzlecenie przez Wykonawcę zamówienia lub części zamówienia innym podmiotom, z naruszeniem §11, stanowić może podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy.
3. W przypadku zaistnienia 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 istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
4. Odstąpienie od umowy winno być poprzedzone pisemnym wezwaniem do należytego wykonania umowy wraz ze wskazaniem terminu dla usunięcia przyczyn wezwania.
5. Odstąpienie od umowy może nastąpić w ciągu 14 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu opisanego w ust. 4 i musi zawierać uzasadnienie.

§ 15
Normy

1. Strony ustalają, że Wykonawca wykona przedmiot umowy zgodnie z technicznymi warunkami wykonania i odbioru robót budowlanych (specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych), warunkami BHP oraz z zachowaniem Polskich Norm przenoszących normy europejskie lub normy innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszące te normy. W przypadku braku Polskich Norm przenoszących normy europejskie lub normy innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących te normy, uwzględnia się w kolejności:
   1) europejskie aprobaty techniczne,
   2) wspólne specyfikacje techniczne,
   3) normy międzynarodowe,
   4) inne techniczne systemy odniesienia ustanowione przez europejskie organy normalizacyjne.
2. W przypadku braku polskich norm przenoszących normy europejskie lub norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących te normy oraz aprobat, specyfikacji, norm i systemów, o których mowa wyżej uwzględnia się w kolejności:
   1) polskie normy,
   2) polskie aprobaty techniczne,
   3) polskie specyfikacje techniczne.

§ 16

Zabezpieczenie mienia

Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia mienia własnego lub powierzonego przez Zamawiającego przed kradzieżą, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

§ 17
Zmiany umowy

1. Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane w granicach określonych w art. 455 uPzp, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

WZÓR UMOWY

2. Zmiana Umowy może nastąpić z inicjatywy Zamawiającego albo Wykonawcy, pod warunkiem zaistnienia okoliczności wymienionych w niniejszym paragrafie.
3. Wykonawca w tym celu winien przedstawić Zamawiającemu wniosek w formie pisemnej.
4. Wniosek, o którym mowa w pkt. 2, powinien zostać przekazany niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 7 dni roboczych od dnia, w którym Wykonawca dowiedział się o danym zdarzeniu lub okolicznościach.
5. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia bieżącej dokumentacji koniecznej dla uzasadnienia żądania zmiany i przechowywania jej na terenie budowy lub w innym miejscu wskazanym przez Zamawiającego.
6. Po otrzymaniu wniosku, o którym mowa w ust. 3, Zamawiający jest uprawniony, bez dokonywania oceny jego zasadności, do kontroli dokumentacji, o której mowa w ust. 1 i wydania Wykonawcy polecenia prowadzenia dalszej dokumentacji bieżącej uzasadniającej żądanie zmiany.
7. Wykonawca jest zobowiązany do okazania do wglądu Zamawiającemu dokumentacji, o której mowa w ust. 5 oraz do przedłożenia na żądanie Zamawiającego jej kopii.
8. Zmiany umowy możliwe są pod warunkiem wystąpienia następujących okoliczności i w niżej wskazanym zakresie:
   1) zmiana osoby Wykonawcy w poniższych sytuacjach i na niżej określonych warunkach:
      a) w sytuacji, gdy Wykonawca zagrożony jest niewypłacalnością lub z innych ważnych przyczyn nie jest w stanie w sposób trwały wywiązać się ze swych zobowiązań umownych;
      b) w sytuacji, gdy Wykonawca nie jest w stanie w sposób prawidłowy i terminowy dokonywać płatności na rzecz swoich podwykonawców, dostawców i usługodawców.

      Zmiana osoby Wykonawcy wymaga wniosku Wykonawcy skierowanego do Zamawiającego lub wniosku Zamawiającego skierowanego do Wykonawcy. We wniosku Wykonawcy proponuje on osobę nowego Wykonawcy. Do wniosku winny być dołączone dokumenty wymagane jako załączniki do oferty, w szczególności winno być wykazane wymagane zgodnie z SWZ posiadanie wiedzy i doświadczenia, potencjału, a także dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania zamówienia. W wypadku wniosku kierowanego przez Zamawiającego do Wykonawcy wniosek ten nie musi posiadać załączników, a Zamawiający dokonuje weryfikacji spełniania warunków przez proponowanego nowego wykonawcę we własnym zakresie. Zmiana osoby Wykonawcy wymaga zawarcia trójstronnego aneksu do niniejszej umowy, na mocy którego:
      - zmieniona zostanie osoba Wykonawcy;
      - nowy Wykonawca przejmie wszystkie zobowiązania w stosunku do Zamawiającego;
      - nie wzrośnie wynagrodzenie Wykonawcy i łączne obciążenie Zamawiającego;
      - termin realizacji ulegnie zmianie wyłącznie o tyle, o ile będzie to konieczne dla prowadzenia nowego wykonawcy na teren budowy;
      - nowy wykonawca przejmie wszelkie zobowiązania Wykonawcy w stosunku do podwykonawców;
      - dostawców i usługodawców związanych z realizacja niniejszej umowy i odpowiadać będzie tak samo jak Wykonawca za prawidłowe rozliczenie wynagrodzeń tych podmiotów;
      - gwarancji i rękojmi na całość robót udziela nowy wykonawca;
      - nowy wykonawca ustanowi lub wspólnie z Wykonawcą dokona zmiany ustanowionych zabezpieczeń należytego wykonania umowy tak, by po zmianie wykonawcy Zamawiający zachował wymaganą umowa możliwość skorzystania z tych zabezpieczeń;
      - nowy wykonawca zawrze z Wykonawcą przy udziale Zamawiającego porozumienie określające zasady rozliczenia pomiędzy Wykonawcą a nowym wykonawcą z tytułu robot

WZÓR UMOWY

w toku oraz przejęcia zobowiązań w stosunku do podwykonawców, dostawców i usługodawców Wykonawcy.

Porozumienie wymaga zatwierdzenia przez Zamawiającego, który jednakże nie jest jego stroną i nie odpowiada oraz nie gwarantuje wykonania wzajemnych zobowiązań z porozumienia tego wynikających. Treść porozumienia nie może zmieniać niniejszej umowy, a także wpływać na zakres praw i obowiązków Zamawiającego;

c) zmiana osób, danych kontaktowych lub adresów Stron wskazanych w niniejszej umowie, z zastrzeżeniem § 5 niniejszej umowy;
d) zmian przepisów prawa mających wpływ na termin wykonania robót lub sposób prowadzenia robót;
e) powstania konieczności dostosowania zapisów umowy do zmian w obowiązującej legislacji;
f) zmiana danych teleadresowych lub zmiana nazwy Stron niniejszej umowy;
g) zmiana wysokości wynagrodzenia Wykonawcy oraz terminu realizacji zamówienia i zakresu przedmiotowego zamówienia w wypadku:
   - wystąpienia konieczności zaniechania określonych robót ze względu na ich zbyteczność spowodowaną błędem projektowym;
   - wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych, co obejmuje możliwość zaniechania realizacji części robót i/lub powierzenia Wykonawcy do wykonania innych robót lub robót wykonanych w inny sposób w miejsce robót zaniechanych lub
   - wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych obejmujących zwiększenie zakresu ilościowego lub rzeczowego wykonywanych robót, jeśli ich nie objęcie jest spowodowane błędem projektowym, który Wykonawca wykaże, a wykonanie tych robót jest konieczne dla osiągnięcia celu realizacji zamówienia;
h) zmiana terminu realizacji robót budowlanych i/lub przedmiotu umowy w szczególności w przypadku:
   - wystąpienia istotnych, z punktu widzenia terminu realizacji umowy, (co Wykonawca wykaże), błędów projektowych;
   - wykrycia instalacji, urządzeń lub budowli podziemnych nie ujętych w dokumentacji projektowej i nie zinwentaryzowanych przez właścicieli i gestorów instalacji i urządzeń wymagających przebudowy a uniemożliwiających wykonywanie robót budowlanych w okresie powyżej 14 dni, co Wykonawca wykaże;
   - odkrycie na terenie budowy przedmiotów o znaczeniu archeologicznym i historycznym, których zabezpieczenie i inwentaryzacja uniemożliwia wykonywanie robót budowlanych w okresie powyżej 60 dni, co Wykonawca wykaże;
   - zaistnienia przeszkód spowodowanych siłą wyższą tj. zdarzeniem zewnętrznym, niemożliwym do przewidzenia, (co obejmuje również nikłe prawdopodobieństwo jego zajścia w danej sytuacji) i niemożliwym do zapobieżenia. Strony za okoliczności siły wyższej uznają: powódź, trzęsienie ziemi, upadek statku powietrznego, działania wojenne lub ogłoszenie stanu wojennego, strajk ogólnokrajowy lub ogłoszony stan klęski żywiołowej, epidemii;
   - Wykonawca doznał przeszkody w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy ze strony Zamawiającego;
   - zmiany zakresu prac przewidzianych do realizacji w niniejszej umowie;
   - rozszerzenia zakresu prac powierzonych do wykonania Wykonawcy niniejszej umowy przez Zamawiającego w drodze udzielenia zamówienia dodatkowego zgodnie z treścią właściwych przepisów odrębnych,

WZÓR UMOWY

– udzielenia przez Zamawiającego Wykonawcy niniejszej umowy zamówienia podobnego zgodnie z treścią właściwych przepisów odrębnych, z tym zastrzeżeniem, że Wykonawca wykaże:
– iż udzielenie zamówienia podobnego realizowanego w trakcie realizacji zamówienia podstawowego z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze ma wpływ na termin realizacji zamówienia podstawowego oraz zakres czasowy niezbędnego do przedłużenia okresu realizacji zamówienia podobnego lub części zamówienia podobnego pozostającego w funkcjonalnym technicznie związku z realizacją zamówienia podstawowego.
Przedłużenie terminu realizacji zamówienia podstawowego zgodnie z niniejszym tir. jest wyłącznie dopuszczalne, gdy zgodnie z wymogiem racjonalnego wydatkowania środków publicznych przez Zamawiającego zamówienie podobne w całości lub w części winno być realizowane w tym samym czasie oraz na tym samym zakresie obszarowym realizacji robót co zakres rzeczowy umowy podstawowej.

9. Nie stanowi zmiany umowy w rozumieniu art. 455 ustawy Pzp w szczególności:
1) zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy (np. zmiana nr rachunku bankowego);
2) zmiany danych teleadresowych, zmiany osób wskazanych do kontaktów między Stronami;

§ 18

Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na usługi i roboty objęte niniejszą umową oraz zleceniami wydanymi na jej podstawie, a także na dostarczone w ich ramach materiały i urządzenia. Niniejsza umowa, w szczególności postanowienia niniejszego paragrafu, stanowi oświadczenie gwarancyjne w rozumieniu art. 577 § 1 Kodeksu cywilnego i jest równoznaczna z wydaniem dokumentu gwarancyjnego.
2. Na potrzeby gwarancji prace wykonywane na podstawie umowy dzieli się na:
1. **usługi bieżące** – drobne czynności naprawcze, konserwacyjne, regulacyjne i eksploatacyjne. Wykonuje się je na podstawie zgłoszenia i potwierdza protokołem (kartą) wykonania usługi. Należą do nich w szczególności: wymiana źródeł światła i osprzętu elektrycznego, wymiana uszczelek, baterii i armatury, regulacja stolarki i okuć, udrażnianie instalacji oraz drobne naprawy tynków i powłok malarskich;
2. **roboty remontowe** – prace wykonywane na podstawie odrębnego zlecenia wraz z kosztorysem i podlegające odbiorowi protokolarnemu. Należą do nich w szczególności: remonty lokali mieszkalnych i użytkowych oraz klatek schodowych, roboty dachowe i elewacyjne, wymiana lub przebudowa instalacji oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

W razie wątpliwości o zakwalifikowaniu pracy rozstrzyga treść zlecenia.

3. Okres gwarancji wynosi:
1) dla usług bieżących – **24 miesięcy** od dnia wykonania usługi, potwierdzonego protokołem (kartą) wykonania usługi;
2) dla robót remontowych – **60 miesięcy** od dnia podpisania protokołu odbioru bez zastrzeżeń. Jeżeli odbioru dokonano z zastrzeżeniami, okres ten liczy się od dnia potwierdzenia usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze.

Jeżeli producent udziela na zamontowane materiały lub urządzenia gwarancji dłuższej niż określona powyżej, Wykonawca przekaże Zamawiającemu dokumenty gwarancyjne producenta najpóźniej w dniu odbioru.

WZÓR UMOWY

4. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się, bez dodatkowego wynagrodzenia, do:
1) usunięcia wady;
2) wymiany wadliwego elementu lub urządzenia na nowe, wolne od wad, jeżeli usunięcie wady nie jest możliwe albo nie zapewnia prawidłowego użytkowania;
3) usunięcia skutków wady powstałych poza przedmiotem umowy, w szczególności skutków zalania.

5. Zamawiający zgłasza wadę pisemnie na adres Wykonawcy wskazany w umowie lub pocztą elektroniczną na adres: ……@……, niezwłocznie po jej wykryciu. Zgłoszenie uważa się za skuteczne z chwilą jego nadania. Dla jego skuteczności nie jest wymagane potwierdzenie przeczytania ani doręczenia.
6. Wykonawca usunie wadę w terminie:
1) dla usług bieżących – do **48 godzin** od dnia zgłoszenia;
2) dla robót remontowych – do **14 dni roboczych** od dnia zgłoszenia;
3) w razie **awarii**, bez względu na rodzaj pracy, której dotyczy, Wykonawca przystąpi do usuwania wady w ciągu **4 godzin** od zgłoszenia, a usunie ją w ciągu **24 godzin** od zgłoszenia. Za awarię uważa się wadę, która zagraża życiu lub zdrowiu ludzi albo mieniu, uniemożliwia korzystanie z lokalu lub budynku, a także wadę powodującą brak dostawy wody, energii elektrycznej, ciepła lub gazu oraz przecieki.
7. Jeżeli usunięcie wady w terminie określonym w ust. 6 pkt 1) lub 2) jest niemożliwe z przyczyn technologicznych lub atmosferycznych, Wykonawca może przed upływem tego terminu złożyć pisemny wniosek o jego wydłużenie, wraz z uzasadnieniem. Zamawiający może wyznaczyć nowy termin, technicznie uzasadniony. Postanowienia zdania pierwszego nie stosuje się do awarii.
8. Gwarancją nie są objęte wady powstałe wskutek:
1) normalnego zużycia, w tym zużycia materiałów eksploatacyjnych, takich jak źródła światła, po upływie okresu trwałości deklarowanego przez producenta;
2) nieprawidłowego użytkowania lub działania osób trzecich, w tym najemców, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności;
3) siły wyższej;
4) wad materiałów dostarczonych przez Zamawiającego, chyba że Wykonawca mógł wadę stwierdzić i nie zawiadomił o niej Zamawiającego przed ich użyciem.
9. Jeżeli Wykonawca nie usunie wady w terminie, Zamawiający może, po bezskutecznym upływie tego terminu i bez upoważnienia sądu, zlecić usunięcie wady osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy. Kosztami tymi Zamawiający może obciążyć Wykonawcę, w tym przez potrącenie z wynagrodzenia lub zaspokojenie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Nie wyłącza to uprawnienia do naliczenia kar umownych.
10. Jeżeli Wykonawca wymienił element lub urządzenie albo dokonał jego istotnej naprawy, termin gwarancji dla tego elementu lub urządzenia biegnie na nowo od chwili odbioru wymiany lub naprawy. W pozostałych przypadkach termin gwarancji przedłuża się o czas, w ciągu którego Zamawiający nie mógł korzystać z przedmiotu umowy z powodu wady.
11. W odniesieniu do robót remontowych Zamawiający może przed upływem okresu gwarancji zorganizować przegląd gwarancyjny z udziałem Wykonawcy. Wykonawcę powiadamia się o nim co najmniej 7 dni wcześniej. Z przeglądu sporządza się protokół, który stanowi zgłoszenie stwierdzonych w nim wad.
12. Niezależnie od uprawnień z gwarancji Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Do usług bieżących przepisy o rękojmi stosuje się odpowiednio. Strony rozszerzają odpowiedzialność z tytułu rękojmi w ten sposób, że okres rękojmi jest równy okresowi gwarancji określonemu w ust. 3 i ulega przedłużeniu na zasadach określonych w ust. 10. Wybór podstawy dochodzenia roszczeń należy do Zamawiającego.

WZÓR UMOWY

13. Gwarancja nie jest tożsama z rękojmią za wady i nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi. Zakres gwarancji jest co najmniej równoważny uprawnieniom wynikającym z przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi za wady. Postanowienia dotyczące gwarancji mniej korzystne dla Zamawiającego od przepisów o rękojmi za wady nie mają zastosowania.
14. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru oraz za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili odbioru. Wykonawca zobowiązuje się wobec Zamawiającego do spełnienia wszelkich roszczeń wynikłych z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu umowy na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi i gwarancji.

§ 19

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, kodeksu cywilnego, prawa budowlanego oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.
3. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego oraz jeden egzemplarz dla Wykonawcy

W Y K O N A W C A **Z A M A W I A J Ą C Y**

WZÓR UMOWY

Załącznik nr 2 do umowy

..... dnia,.....r.

.....
(pieczęć nagłówkowa podwykonawcy)

OŚWIADCZENIE

Umowa nr: ……. z dnia …….

Nazwa zadania: ……

Adres: …….

Niniejszym oświadczam, że firma .....
(nazwa i adres podwykonawcy)

otrzymała całość zapłaty za roboty, dostawy, usługi

.....
(wskazać jakie prace zgodnie z umową)

wykonane w ramach umowy nr ..... z dnia .....

dotyczącej zadania jw.

W związku z zapłatą całości wynagrodzenia Zakład Budynków Komunalnych w Oleśnicy nie posiada żadnych zobowiązań wobec firmy .....
(nazwa i adres podwykonawcy)

.....
(pieczęć i podpis upoważnionych przedstawicieli podwykonawcy)

WZÓR UMOWY

Załącznik nr 3 do umowy

..... dnia, ...r.

OŚWIADCZENIE

O SPEŁNIENIU WYMOGÓW Z ART. 95 UST.1

USTAWY PRAWO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

Działając w imieniu ..... (zwanym dalej: Wykonawcą) i stosownie do art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. (t.j.: Dz. U. z 2026 r., poz. 793 z późn. zm.) Prawo zamówień publicznych oświadczam, że wszystkie osoby, które będą wykonywały czynności wskazane w XIX Specyfikacji Warunków Zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego dla zadania: ***Techniczna obsługa stała w budynkach i na zewnątrz budynków w zasobach komunalnych Miasta Oleśnicy oraz świadczenie usług w budynkach i na zewnątrz budynków w zasobach komunalnych Miasta Oleśnica w 2027 roku*** są lub będą przez czas realizacji inwestycji zatrudnione zarówno przez Wykonawcę, jak i przez wszelkich jego podwykonawców na podstawie umów o pracę.

.....

(pieczęć podpis upoważnionych przedstawicieli Wykonawcy)

WZÓR UMOWY