

Projekt
Umowa nr

zawarta w dniu2026 roku w Nowym Tomyślu

pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Usługowym Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z o.o.,
64-300 Nowy Tomyśl, ul. Komunalna 2 wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Poznań
Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS:
0000275954, REGON 300524107, NIP 788-193-28-58 reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu – Pana Piotra Szymkowiaka,
Członka Zarządu – Pana Artura Bąka,
zwaną w dalszej treści umowy „Zamawiającym”,

a

..... z siedzibą w..... przy ul.....,
zarejestrowanym w Wydziale Krajowego Rejestru Sądowego w pod nr, kapitał
zakładowy w wysokości....., NIP....., Regon..... lub (imię) (nazwisko)
zam. (adres miejsca zamieszkania), prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (imię)
(nazwisko) (nazwa handlowa) z siedzibą w (adres prowadzonej działalności
gospodarczej), wpisany do CEIDG, NIP:.....,
zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą”, wspólnie zaś stronami.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz z osadzeniem w lokalach mieszkalnych administrowanych przez Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Sp. z o.o.
2. Zakres przedmiotu umowy określony został w treści zapytania ofertowego oraz załącznika nr 2 do zapytania.
3. Roboty będą polegać w szczególności na wymianie okien szczegółowo określonych w załączniku nr 1 do umowy – Opis przedmiotu zamówienia.
4. W zakres robót wchodzi również prace, które powinny być wykonane w celu zapewnienia pełnego bezpieczeństwa i właściwej organizacji robót z wykorzystaniem materiałów oraz urządzeń ochronnych i zabezpieczających w zakresie BHP, oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.

§ 2

Termin realizacji oraz terminowość wykonania robót

1. Termin realizacji przedmiotu umowy: do dnia 2026r.

§ 3

Wynagrodzenie

1. Całkowite wynagrodzenie Wykonawcy określa się na kwotę złotych brutto (*słownie: i 00/100 gr.*), w tym VAT 8 %, która obejmuje całkowity koszt wykonania przedmiotu umowy określonego w § 1 umowy na warunkach określonych umową.
2. Obowiązującą formą wynagrodzenia jest wynagrodzenie ryczałtowe z zastrzeżeniem, iż roboty niewykonane nie podlegają fakturowaniu.
3. Należna kwota podatku VAT będzie doliczona do faktury wystawianej Zamawiającemu przez Wykonawcę, przy uwzględnieniu stawek podatku VAT obowiązujących w dniu wystawienia faktury.
4. Wynagrodzenie, o których mowa w ust. 1 zawiera wszystkie elementy kosztów wykonania przedmiotu zamówienia wraz z materiałami, robocizną, pracą sprzętu, robotami towarzyszącymi, oraz pozostałe prace i czynności niezbędne do osiągnięcia wymaganych parametrów technicznych przedmiotu zamówienia.

§ 4

Warunki płatności wynagrodzenia

1. Rozliczenie za przedmiot umowy nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę w systemie KSeF po wykonaniu całości przedmiotu umowy.
2. Podstawą wystawienia faktury jest protokół, o którym mowa w § 11 ust. 3 umowy.
3. Brak podpisanego protokołu odbioru robót, stanowi podstawę do odmowy zapłaty faktury przez Zamawiającego.
4. Zapłata faktury nastąpi przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze w terminie do 30 dni od daty złożenia oryginału prawidłowo wystawionej faktury VAT w siedzibie Zamawiającego.
5. Za nieterminowe płatności faktur Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
6. Wierzytelności powstałe w wyniku realizacji niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem cesji.

§ 5

Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zobowiązuje się współdziałać z Wykonawcą w celu zapewnienia należytego wykonania Umowy, w szczególności udzielać wszelkich niezbędnych informacji związanych z realizacją Umowy.
2. Zamawiający zobowiązany jest do odbioru należyście wykonanej roboty budowlanej oraz do dokonania zapłaty umówionego wynagrodzenia.

§ 6

Zobowiązania Wykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne uprawnienia i środki do wykonania przedmiotu umowy, zgodne z zakresem określonym w § 1 niniejszej umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót z należyłą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, standardami, dokumentacją techniczną oraz etyką zawodową i postanowieniami niniejszej umowy.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny przed Zamawiającym za jakość wykonanych robót, jakość materiałów i sprzętu, które zostały użyte w trakcie ich wykonywania i zobowiązany jest do stosowania i przestrzegania przepisów BHP, bezpieczeństwa pożarowego i przepisów KP.
4. Wykonawca zobowiązuje się, że materiały będą posiadać wymagane prawem i przepisami atesty i certyfikaty, o których mowa w art. 10 ustawy Prawo budowlane, a sprzęt i urządzenia użyte do realizacji postanowień umowy będą posiadać wymagane przepisami dopuszczenia do użytkowania.
5. Wykonawca zobowiązuje się do:

- a) całkowitego zabezpieczenia terenu prowadzonych robót,
 - b) zachowania pełnej przepustowości dróg komunikacyjnych na terenie robót oraz wewnątrz obiektu,
 - c) ochrony przed uszkodzeniem i kradzieżą mienia znajdującego się na terenie wykonanych przez siebie robót aż do momentu ich odbioru,
 - d) przestrzegania warunków pracy, szczególnie w zakresie warunków technicznych, wymiany niezbędnych danych i informacji z Zamawiającym,
 - e) usunąć w terminie natychmiastowym wszelkie szkody wyrządzone w mieniu użytkowników lokali lub Zamawiającego wynikłe z prowadzenia robót albo pokryć koszty wykonania naprawy szkody lub wypłaty odszkodowania.
6. Wykonawca jest zobowiązany do stałego sprzątnięcia terenu robót a także wywozu wraz z utylizacją gruzu i odpadów powstałych w trakcie prowadzonych robót i przestrzegania ustawy o odpadach z dnia 14.12.2012 r. oraz do kompleksowego uporządkowania terenu budowy przed przekazaniem go Zamawiającemu tj. najpóźniej w terminie ustalonego odbioru robót.

§ 7

Podwykonawcy

1. Zamawiający dopuszcza realizację części przedmiotu umowy wyszczególnionych w ofercie przy udziale Podwykonawców.
2. Za działania lub zaniechania podmiotów, którym Wykonawca powierzył wykonanie części zamówienia, Wykonawca odpowiada jak za własne.
3. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany podwykonawcy, zrezygnować z podwykonawcy bądź wprowadzić podwykonawcę w zakresie nieprzewidzianym w ofercie.
4. Skład podwykonawców i dalszych podwykonawców nie może zostać zmieniony w czasie realizacji umowy bez wcześniejszego przedstawienia przez Wykonawcę Zamawiającemu pisemnej informacji o proponowanej zmianie.
5. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za rozliczenia Wykonawcy z podwykonawcami.
6. Zmiana składu, o której mowa w ust. 3 i 4 nie będzie stanowiła zmiany umowy.

§ 8

Odpowiedzialność Wykonawcy

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za należyłą, w tym terminową realizację przedmiotu umowy.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu Zamawiającego, wynikłe w toku lub w związku z realizacją niniejszej umowy. Odpowiedzialność Wykonawcy obejmuje szkody powstałe w każdej postaci winy.
3. Za działania lub zaniechania osób trzecich, którymi Wykonawca posługuje się przy wykonywaniu umowy, odpowiada on jak za swoje własne działania lub zaniechania.
4. Niezależnie od powyższego Wykonawca potwierdza, iż przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Zamawiającego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Zamawiającego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z wykonywaniem robót, powstałych w szczególności w wyniku:
 - a) uszkodzenia ciała, włącznie ze skutkiem śmiertelnym i długotrwałą chorobą którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Wykonawcę lub Podwykonawców,
 - b) utraty lub uszkodzenia majątku Wykonawcy, Podwykonawców oraz osób przez nich zatrudnionych,
 - c) utraty lub uszkodzenia majątku, uszkodzenia ciała, włącznie ze skutkiem śmiertelnym, długotrwałą chorobą osób trzecich.

§ 9

Osoby odpowiedzialne za nadzór nad realizacją przedmiotu umowy

1. Nadzór nad prawidłową realizacją umowy ze strony Zamawiającego sprawuje:
tel.:
2. Nadzór nad prawidłową realizacją umowy ze strony Wykonawcy sprawuje: tel.:
.....
3. Zmiany osób, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz danych zawartych w niniejszym paragrafie nie wymagają aneksu do umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia strony umowy.

§ 10

Nienależyte wykonanie robót

1. W przypadku, gdy Wykonawca nie realizuje zakresu robót określonych w § 1 umowy lub realizuje je niezgodnie z przepisami technicznymi lub umową – Zamawiający wzywa na piśmie do zaprzestania prowadzenia robót i żąda użycia materiałów, sprzętu i elementów o odpowiedniej jakości oraz realizacji prac zgodnie z przepisami, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin.
2. Jeśli w ocenie Zamawiającego, przyczyny określone w ust. 1 wpływają na pogorszenie stanu obiektu, jego części jak też jakości lub wyglądu wykonanych prac, Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy ponownego ich wykonania na koszt Wykonawcy, co Wykonawca niniejszym zobowiązuje się uczynić.
3. Niezastosowanie się przez Wykonawcę do żądań Zamawiającego we wskazanym w ust. 1 terminie stanowi podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego.

§ 11

Odbiór robót

1. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o wykonaniu przedmiotu umowy i gotowości do dokonania odbioru.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać oświadczenie Wykonawcy o zakończeniu robót objętych umową i gotowości do odbioru, termin dokonania odbioru jest nie dłuższy aniżeli 7 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie to wymaga formy pisemnej.
3. Warunkiem rozpoczęcia czynności odbiorowych przez Strony umowy jest przedstawienie i przekazanie Zamawiającemu wykonanej przez Wykonawcę w 1 egz. dokumentacji powykonawczej. Dokumentacja ta powinna zawierać między innymi:
 - a) komplet wymaganych prawem certyfikatów, aprobat technicznych na materiały budowlane oraz oświadczenia o sprawności (legalizacji) urządzeń kontrolno – pomiarowych używanych w trakcie prac itp. – jeśli dotyczy,
 - b) karty gwarancyjne,
 - c) uproszczony kosztorys powykonawczy dla każdego lokalu zawierający w szczególności informacje
 - ilości i rodzaju wymienionych okien,
 - zużytych materiałów (np. uszczelki, pianka montażowa),
 - czasie pracy poświęconym na wymianę okien w danym lokalu,
4. Potwierdzenie zakończenia czynności odbiorowych Strony potwierdzają w obustronnie podpisanym protokole odbioru robót, niezwłocznie po zakończeniu i dokonaniu odbioru robót objętych zleceniem.
5. Podpisanie przez upoważnionych reprezentantów Stron protokoły odbioru robót, stanowi podstawę wystawienia faktury i wypłacenia wynagrodzenia Wykonawcy, na warunkach określonych w § 4 umowy.

6. W przypadku stwierdzenia wad i usterek w wykonanych robotach objętych zleceniem, Zamawiający wpisuje do protokołu odbioru robót zastrzeżenie usunięcia stwierdzonych podczas odbioru wad i usterek w wyznaczonym terminie. Na okoliczność usunięcia wad i usterek zostaną uzupełnione zapisy w protokole odbioru robót. Niezastosowanie się Wykonawcy do obowiązku usunięcia wad i usterek w oznaczonym terminie upoważnia Zamawiającego do usunięcia ich na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy wraz z potrąceniem powstałych stąd wydatków z należności Wykonawcy oraz naliczenia kar umownych w trybie przewidzianym w § 12 ust. 1 lit b).

7. Jeżeli w protokole odbioru stwierdza się, że Wykonawca winien na swój koszt poprawić lub ponownie przeprowadzić pojedyncze roboty, Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie przystąpić do ich wykonania.

8. Roboty związane z usunięciem wad, określone w ust. 6 jak również roboty określone w ust. 7, muszą być wykonane w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty ich stwierdzenia chyba, że ze względu na uzasadnione obiektywne okoliczności termin ten nie może zostać dochowany, w takim przypadku Zamawiający wyznacza indywidualnie termin, który wiąże Wykonawcę.

9. W przypadku, gdy Wykonawca nie rozpocznie robót określonych w ust. 8 w terminie 5 dni roboczych od daty wyznaczonej na ich wykonanie w protokole odbioru robót, Zamawiający jest upoważniony do zatrudnienia innego Przedsiębiorcy, na koszt Wykonawcy zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 4 umowy.

10. Jeżeli określone w ust. 6 wady i usterki usunąć się nie dadzą, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy w odpowiednim stosunku pod warunkiem, że stwierdzone wady i usterki nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy. Obniżenie wynagrodzenia nie zwalnia Wykonawcy od świadczeń gwarancyjnych określonych w § 14 ust. 2.

§ 12

Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

a) za zwłokę w wykonaniu robót, w wysokości 100,00 zł, licząc za każdy dzień opóźnienia od następnego dnia po terminie wyznaczonym w zleceniu, o którym mowa w § 1 ust. 7 umowy,

b) za zwłokę w usunięciu wad (usterek) ujawnionych przy odbiorach w wysokości 100,00 zł, licząc za każdy dzień opóźnienia od następnego dnia po terminie wyznaczonym w protokole dla usunięcia wad (usterek),

c) zwłoka w usunięciu wad ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia liczone od dnia terminu wyznaczonego, na usunięcie wad określonych w piśmie Zamawiającego zgłaszającym stwierdzone wady (usterki) .

2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiającemu przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 10% wartości umowy brutto.

3. W sytuacji, gdy kary umowne nie pokryją szkody, Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącania kar umownych z faktury wystawionej przez Wykonawcę.

§ 13

Rękojmia i gwarancje

1. GWARANCJA I RĘKOJMIA

1. Na wykonany przedmiot umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu (niezależnie od gwarancji producenta) gwarancji i rękojmi na okres miesięcy na wykonane roboty, wszystkie zamontowane instalacje, materiały i urządzenia.

2. Okres gwarancji, o którym mowa w ust. 1 jest liczony od daty podpisania przez upoważnionych przedstawicieli stron protokołu końcowego odbioru robót.
3. Wykonawca oświadcza, że określony w ust. 1 okres udzielenia gwarancji nie zawiera warunków wstępnych, np. uzależnienia od zobowiązania użytkownika do płatnych przeglądów dokonywanych przez autoryzowany serwis i temu podobne sformułowania.
4. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do bezpłatnego usunięcia stwierdzonych wad w terminie do dni od chwili ich zgłoszenia przez Zamawiającego lub innym dłuższym wyznaczonym i potwierdzonym pisemnie przez Zamawiającego terminie.
5. W przypadku niedotrzymania terminu określonego w ust. 5 Wykonawca upoważnia Zamawiającego do usunięcia stwierdzonych wad na koszt Wykonawcy bez utraty prawa do gwarancji i rękojmi.
6. Usunięcie wad winno być stwierdzone protokolarnie. Za dzień usunięcia wad uznaje się dzień podpisania przez strony umowy protokołu usunięcia wad.
7. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad i usterek bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

§ 14

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia umowy w przypadku, gdy:
 - a) Wykonawca zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej lub zostanie postawiony w stan likwidacji;
 - b) Wykonawca dokona cesji praw lub zobowiązań wynikających z niniejszej umowy bez zgody Zamawiającego;
 - c) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich mimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
 - d) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 14 dni;
 - e) jeżeli pomimo uprzednich pisemnych dwukrotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową albo uporczywie lub w sposób rażąco zaniedbuje zobowiązania umowne;
 - f) z innych przyczyn szczegółowo wskazanych w umowie.
2. Odstąpienie od umowy nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz zawierać będzie uzasadnienie. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w terminie do 14 dni od uzyskania informacji o okolicznościach stanowiących przyczynę odstąpienia.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, wszelkie płatności dla Wykonawcy zostają wstrzymane, a ponadto będzie on zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kary, o której mowa w § 12 ust. 2.
4. Naliczanie kar umownych określonych w ust. 3 nie wyłącza możliwości naliczania kar umownych określonych w § 12 ust. 1 umowy.

§ 15

Zmiana postanowień umowy

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie, za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy Kodeks cywilny oraz inne właściwe przepisy prawa.

2. Ewentualne spory powstałe w wyniku wykonania niniejszej umowy rozpozna Sąd Powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.

3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: 1 egzemplarz dla Zamawiającego, 1 dla Wykonawcy.

.....
ZAMAWIAJĄCY

.....
WYKONAWCA

Załączniki do umowy:

1. Opis zakresu prac.
2. Wykaz lokali.