

UMOWA

zawarta w dniu _____ 2026 r. w Mirsku pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową ul. Sikorskiego 13 w Mirsku (NIP 6161562019), zwaną dalej „Zamawiającym” reprezentowaną przez:

Pana Jarosława Lewandowskiego – Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku – upoważnionego do zawarcia niniejszej umowy zgodnie z uchwałą z dnia _____ właścicieli lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową.

a

_____, REGON _____, NIP _____

zwanym dalej „Wykonawcą”

została zawarta Umowa o treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania za wynagrodzeniem prace polegające na remoncie elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Sikorskiego 13 w Mirsku wraz z wymianą pokrycia dachowego zgodnie z przedłożonym kosztorysem ofertowym z dnia _____, który stanowi załącznik do umowy i określa szczegółowy zakres prac.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną polisę ubezpieczeniową OC potwierdzającą ubezpieczenie w zakresie prowadzonej działalności związanej z realizacją niniejszej umowy, która stanowi załącznik do umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że przed złożeniem oferty uzyskał wszelkie informacje niezbędne do wykonania przedmiotu umowy jak również ocenił ryzyka jakie mogą mieć wpływ na prawidłowe wykonanie robót i uwzględnił je w wynagrodzeniu zawartym w przedłożonej ofercie.
4. Wykonawca oświadcza, że zatrudnieni przez niego pracownicy posiadają aktualne przeszkolenie w zakresie BHP i uprawnienia do wykonywania prac objętych umową.

§ 2

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy protokolarnie teren budowy w terminie do dnia _____ roku.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy określony w § 1 w terminie do dnia **31.10.2026 roku.**

§ 3

1. Z dniem rozpoczęcia wykonywania umowy, Wykonawca przyjmuje odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na skutek działania i zaniechania osób, przy pomocy których Wykonawca realizuje przedmiot umowy, w tym jego pracowników.
2. Celem wykonania prac, o których mowa § 1 Wykonawca zapewni we własnym zakresie dostęp do energii elektrycznej, niezbędnego sprzętu i do urządzeń sanitarnych a także uzyska niezbędne zgody na zajęcie chodnika oraz pasa drogowego.
3. Wykonawca zobowiązuje się umożliwić przedstawicielom Zamawiającego w każdym czasie przeprowadzenia kontroli realizacji prac będących przedmiotem umowy.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy, określony w § 1 niniejszej umowy, zgodnie projektem budowlanym oraz obowiązującymi normami i zasadami współczesnej wiedzy technicznej, zgodnie z przepisami BHP i przeciwpożarowymi.
2. Wszystkie materiały i urządzenia do wykonania przedmiotu umowy dostarczy Wykonawca.
3. Materiały i urządzenia stosowane do realizacji przedmiotu umowy powinny być nowe, a także powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie.

§ 5

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy wynagrodzenie ryczałtowe (niezmienne w trakcie trwania umowy, ustalone zgodnie z ofertą Wykonawcy) w wysokości:
_____ **zł brutto** (*słownie:* _____ **złotych** ___/100) w tym obowiązujący podatek VAT.
2. Rozliczenie za wykonany przedmiot umowy nastąpi na podstawie dwóch faktur przejściowych i jednej końcowej (po realizacji całości robót będących przedmiotem umowy).
3. Podstawą do złożenia pierwszej faktury przejściowej będzie dostarczenie przez Wykonawcę do Zamawiającego dowodów zakupu materiałów niezbędnych do wykonania robót budowlanych, które zostały uzgodnione w projekcie oraz specyfikacji technicznej.
 - a) Dokumentami potwierdzającymi zakup materiałów będą faktury VAT, dowód dostawy oraz protokoły odbioru materiałów.
 - b) Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu kopie faktur VAT i dokumenty potwierdzające odbiór materiałów w terminie 14 dni od daty zakupu.
 - c) Wartość faktury przejściowej nie może przekroczyć wartości materiałów, które zostały dostarczone na plac budowy lub zostały złożone w magazynie Wykonawcy i są gotowe do użycia w trakcie realizacji robót budowlanych.

- d) Faktura przejściowa zostanie wystawiona po dokonaniu zakupu materiałów, jednak przed rozpoczęciem prac budowlanych związanych z użyciem tych materiałów, pod warunkiem, że Zamawiający zaakceptuje dokumenty potwierdzające zakup.
 - e) Termin płatności faktury przejściowej wynosi 14 dni od daty jej dostarczenia Zamawiającemu.
4. Podstawą do złożenia drugiej faktury przejściowej będzie protokół częściowy stanu zaawansowania robót, ustalający wartość robót na poziomie 50% (stanowiący załącznik do umowy) podpisany przez Wykonawcę oraz minimum jednego współwłaściciela nieruchomości, a także członków komisji, w którym to protokole strony stwierdzą wykonanie zakresu robót na poziomie 50%.
- a) Wartość drugiej faktury przejściowej nie może przekroczyć 50% wartości pozostałego wynagrodzenia po zapłacie pierwszej faktury przejściowej.
 - b) Wartość pozostałego wynagrodzenia to różnica między całkowitą wartością umowy a kwotą zapłaconą w pierwszej fakturze przejściowej, która dotyczyła zakupu materiałów.
 - c) Termin płatności faktury przejściowej wynosi 14 dni od daty jej dostarczenia Zamawiającemu wraz z protokołem, o którym mowa w § 5 ust. 4.
5. Podstawą do złożenia faktury końcowej będzie pozytywny protokół odbioru robót bez uwag (stanowiący załącznik do umowy) podpisany przez Wykonawcę oraz minimum jednego współwłaściciela nieruchomości, a także członków komisji, w którym to protokole strony stwierdzą wykonanie zakresu robót, ewentualne wady, a także określą sposób ich usunięcia, zgodnie z postanowieniami umowy.
- a) Termin płatności faktury końcowej wynosi 14 dni od daty jej dostarczenia Zamawiającemu wraz z protokołem, o którym mowa w § 5 ust. 5.
6. Faktury będą płatne z rachunku bankowego, na którym są zgromadzone środki z udzielonego Zamawiającemu kredytu przez Bank PKO SA.
7. Zamawiający dokona zapłaty przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy ujawniony w wykazie podatników VAT prowadzonym przez Ministra Finansów tzw. „Biała lista podatników VAT”.
8. Za dzień zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Wykonawca nie może zbyć, w tym obciążyć wierzytelności wynikającej z umowy na rzecz osób trzecich, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 6

1. Zamawiający dokona odbioru przedmiotu umowy w terminie 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę pisemnej gotowości odbioru.
2. W przypadku ujawnienia przy odbiorze wad wykonanych prac, Zamawiający sporządzając protokół odbioru wyznaczy Wykonawcy termin 14 dniowy na ich usunięcie. Po tym terminie

strony przystąpią ponownie do odbioru wadliwych prac na zasadach określonych umową, a Zamawiający nie pozostaje w takim wypadku w opóźnieniu z zapłatą wynagrodzenia. Postanowienia §9 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 7

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - a) za opóźnienie w oddaniu umówionego przedmiotu umowy w wysokości 0,2 % (zero dwa %) umówionego wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki, lecz nie więcej niż 10 % wynagrodzenia umownego.
 - b) w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, - karę umowną w wysokości 20% umówionego wynagrodzenia.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, - karę umowną w wysokości 20% umówionego wynagrodzenia.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie, przy czym stwierdzenie wad w czasie odbioru wraz z wezwaniem do ich usunięcia nie uprawnia Wykonawcy do naliczenia kary umownej.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w razie gdy wartość szkody przekracza wysokość zastrzeżonych z tego tytułu kar umownych.
5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia kar umownych z wynagrodzenia umownego należnego Wykonawcy.

§ 8

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu na całość robót objętych umową gwarancji na okres 5 lat licząc od dnia ich odbioru. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na montowane urządzenia i materiały, zgodnie z gwarancją udzieloną przez ich producenta.
2. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu wszystkie wymagane prawem atesty, certyfikaty i specyfikacje techniczne na wbudowane własne materiały pod rygorem odmowy dokonania przez Zamawiającego odbioru robót wykonanych przez Wykonawcę. To samo dotyczy karty gwarancyjnej na urządzenia, o ile producent ją wydał.

§ 9

1. Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia nieodpłatnie wad stwierdzonych podczas odbioru lub w okresie gwarancji i rękojmi.

2. Zawiadomienie o wadach zostanie przesłane przez Zamawiającego na adres Wykonawcy podany w umowie lub na adres e-mail Wykonawcy (_____).
3. Wykonawca usunie wady w terminie nie przekraczającym 14 dni od dnia zawiadomienia.
4. W razie przekroczenia ustalonego terminu do usunięcia wad, Zamawiający może powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, włączając w to uprawnienie do nabycia za pomocą osoby trzeciej nowego elementu w miejsce wadliwego, a także do powierzenia dokonania naprawy, o ile będzie możliwa.

§ 10

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, w każdym przypadku gdy:
 - a) Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania do przez Zamawiającego i wyznaczenia w tym celu dodatkowego 7 dniowego terminu do zmiany sposobu wykonywania Umowy; wezwanie może być wysłane także na adres Wykonawcy podany w umowie lub na adres e-mail Wykonawcy;
 - b) Wykonawca realizuje prace przewidziane niniejszą umową w sposób różny od opisanego w Umowie, a mimo wezwania go przez Zamawiającego, nie zmienia sposobu wykonywania Umowy,
 - c) Wykonawca przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż 14 dni z winy Wykonawcy.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru. Powyższe uprawnienie nie przysługuje Wykonawcy w sytuacji, gdy odmowa jest uzasadniona stwierdzonymi istotnymi wadami ujawnionymi w czasie odbioru robót.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać wskazanie przyczyny i jej uzasadnienie.

§ 11

Wykonawca oświadcza, że na dzień zawarcia Umowy ani on, ani podmioty powiązane z nim osobowo, kapitałowo lub organizacyjnie, lub członkowie jego organów oraz jego beneficjenci rzeczywiście w rozumieniu Ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu nie są objęci sankcjami na podstawie Ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.

§ 12

1. Ze strony Wykonawcy uprawnionym do bezpośrednich kontaktów z Zamawiającym oraz odpowiedzialnym za realizację robót, w tym odbieranie zawiadomień od Zamawiającego w zakresie wynikającym z zakresu umowy: _____
2. Ze strony Zamawiającego upoważnionym do występowania w sprawach związanych z wykonaniem umowy i kontroli jej realizacji będzie:
Dyrektor ZGKiM w Mirsku Jarosław Lewandowski (tel. 757834265, e-mail: dyrektor_zgkim@mirsk)
Kierownik Działu Technicznego w ZGKiM Michał Podhorodecki (tel. 757834252 wew. 14, kom. 509416507, e-mail: techniczny_zgkim@mirsk.pl)
3. Nadzór inwestorski z ramienia Zamawiającego sprawować będzie: _____.

§ 13

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wykonawca nie może zbyć, w tym obciążyć wierzytelności wynikającej z umowy na rzecz osób trzecich, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
4. Sądem właściwym do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów mogących wyniknąć ze stosunku objętego umową jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę, wraz z załącznikami wymienionymi w jej treści, a stanowiącymi integralną jej część, sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wykonawca

.....
Zamawiający

Protokół przekazania terenu

spisany w dniu _____ r.

w sprawie przekazania terenu do wykonania prac polegających na remoncie elewacji
budynku mieszkalnego przy ul. Sikorskiego 13 w Mirsku wraz z wymianą pokrycia
dachowego

Zamawiający: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Sikorskiego 13 w Mirsku NIP 6161562019

Wykonawca: _____

Strona przekazująca:

1. _____
2. _____
3. _____

Strona przyjmująca:

1. _____

Przekazuje się Wykonawcy:

- Nieruchomość przy ul. Sikorskiego 13 w Mirsku zgodnie z umową z dnia _____ roku.

Uwagi:

.....
.....
.....
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano.

.....

Przyjmujący

.....

Przekazujący

Protokół odbioru robót - częściowy

Adres wykonania prac: ul. Sikorskiego 13, 59-630 Mirsk

Opis i zakres prac: remont elewacji budynku mieszkalnego położonego w Mirsku przy ul. Sikorskiego 13 w Mirsku zgodnie z umową z dnia _____ r.

Zamawiający: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Sikorskiego 13 w Mirsku NIP 6161562019

Wykonawca: _____

Komisja w składzie:

1.
2.
3.
4.

Komisja w powyższym składzie dnia _____ r. przeprowadziła częściowy odbiór techniczny wykonania robót – remont elewacji budynku mieszkalnego położonego w Mirsku przy ul. Sikorskiego 13 wraz z wymiana pokrycia dachowego. Komisja w powyższym składzie po dokładnym zbadaniu zakresu wykonanych prac uważa stan zaawansowania robót, ustalający wartość robót na poziomie 50%.

Ewentualne zastrzeżenia i uwagi Komisji:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Podpisy Komisji:

1.
2.
3.
4.

Protokół odbioru robót - końcowy

Adres wykonania prac: ul. Sikorskiego 13, 59-630 Mirsk

Opis i zakres prac: remont elewacji budynku mieszkalnego położonego w Mirsku przy ul. Sikorskiego 13 wraz z wymianą pokrycia dachowego zgodnie z umową z dnia _____ r.

Zamawiający: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Sikorskiego 13 w Mirsku NIP 6161562019

Wykonawca: _____

Komisja w składzie:

1.
2.
3.
4.

Komisja w powyższym składzie dnia _____ r. przeprowadziła końcowy odbiór techniczny wykonania robót – remont elewacji budynku mieszkalnego położonego w Mirsku przy ul. Sikorskiego 13 wraz z wymianą pokrycia dachowego. Komisja w powyższym składzie po dokładnym zbadaniu zakresu wykonanych prac uważa odbiór techniczny za dokonany.

Ewentualne zastrzeżenia i uwagi Komisji:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Podpisy Komisji:

1.
2.
3.
4.