

**UMOWA NR..../2025**  
**ROBOTY ZDUŃSKIE**

Zawarta dnia .....r. w Bartoszcach pomiędzy:

1. „LOKUM” Sp. z o. o., ul. Jagiellończyka 9, 11-200 Bartoszyce reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Joannę Szydłowską, zwaną dalej Zamawiającym,
  - a:
  2. ....  
.....  
reprezentowaną przez ..... zwaną dalej Wykonawcą.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest „Świadczenie usług zduńskich, naprawa oraz konserwacja w budynkach komunalnych administrowanych przez „LOKUM” Sp. z o. o. w Bartoszcach”.
2. Szczegółowy zakres czynności zamówionych usług objętych umową określają obowiązujące w postępowaniu zapisy:
  - a. Zaproszenie do negocjacji.
  - b. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia będący załącznikiem nr 2 do zaproszenia.
  - c. Zestawienie budynków komunalnych zarządzanych przez „LOKUM” Sp. z o. o. w Bartoszcach będący załącznikiem nr 5 do zaproszenia.
3. Umowa obejmuje – Roboty zduńskie.
  - a) przebudowę trzonów piecowych,
  - b) średniego remontu pieca.

§ 2

1. Zlecenie robót, ustalenie terminów i zakresów robót odbywać się będzie w formie pisemnej w oparciu o książkę zgłoszeń prowadzoną przez „LOKUM” Spółkę z o.o.
2. Wszystkie prace zleczone winny być potwierdzone przez lokatorów w budynkach komunalnych. Wstępne uzgodnienia robót strony określają w zleceniu roboczym.
3. Wykonawca zobowiązuje się do podania numeru telefonu, pod którym dostępny będzie w godzinach realizacji zamówienia.
4. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe przy wykonywaniu przedmiotu umowy.
5. Terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonania wszystkich robót objętych niniejszą umową muszą być uzgodnione z Zamawiającym i potwierdzone na zleceniu.

6. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zleconych robót w terminie ustalonym w otrzymanym zleceniu.

### § 3

1. Przebudowa trzonu piecowego za 1 m<sup>3</sup> – ..... zł netto plus należny podatek VAT w wysokości .... % co stanowi wartość brutto ... zł.
2. Średni remont trzonu piecowego – Zamawiający określa każdorazowo procentowo w stosunku do wartości przebudowy trzonu piecowego.
3. Roboty uzupełniające zakres objęty umową będą rozliczane kosztorysem powykonawczym w oparciu o katalogi KNR oraz kalkulacje indywidualne według stawki określonej w ofercie. Stawka roboczogodziny ..... zł netto, kosztów pośrednich ..... % (obejmuje również koszt dojazdu na miejsce wykonywania usługi) zysk ..... %, koszt zakupu ..... % plus materiał wg cen zakupu. Ceny materiałów nie mogą być wyższe od średniego poziomu cen określonych w SEKOCENBUD.
4. Szacunkowa wartość zobowiązania Zamawiającego z tytułu wykonywania przez Wykonawcę usług wymienionych w § 1 wynosi ... zł netto plus należny podatek VAT wg. stawek ... % co stanowi wartość brutto ... z zastrzeżeniem postanowień ust. 5-8.
5. Szczegółowy wykaz zasobów zarządzanych przez „LOKUM” Sp. z o. o. na których będzie realizowany przedmiot umowy, stanowiący załącznik nr 2 do zaproszenia do składania ofert, może być aktualizowany przez Zamawiającego w trakcie trwania umowy w przypadku zmiany powierzchni budynków, zmiany przeznaczenia nieruchomości, zmiany właściciela, przejęcia przez „LOKUM” Sp. z o. o. nowych nieruchomości w zarządzanie lub przekazania dotychczasowych nieruchomości innemu zarządcy. Zmiany takie nie wymagają zmiany umowy, ani aneksu do umowy.
6. Wynagrodzenie określone w ust. 4, w miarę potrzeb, może ulec zwiększeniu w trakcie realizacji zamówienia, ale nie więcej niż do 10 % wartości brutto. Zmiany takie nie wymagają zmiany umowy, ani aneksu do umowy.
7. Ostateczna wysokość wynagrodzenia wskazanego w ust. 4 zostanie ustalona na podstawie faktycznie (rzeczywiście) wykonanych usług.
8. Zamawiający zastrzega możliwość rezygnacji z usług w razie braku potrzeb bez prawa domagania się przez Wykonawcę zapłaty oraz jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu.

### § 4

Na roboty będące przedmiotem umowy, ustala się okres gwarancji, który wynosi ..... miesięcy od daty końcowego odbioru robót dokonanego przez Zamawiającego.

### § 5

1. Zamawiający jest uprawniony do przeprowadzania przeglądu robót objętych umową, w obecności lokatora.
2. Jeżeli po dokonaniu przeglądu robót Zamawiający stwierdzi, że roboty nie są wykonywane w sposób należyty, sporządza z tej kontroli właściwy protokół podpisany przez osobę upoważnioną ze strony Zamawiającego oraz lokatora budynku i zawiadamia o tym fakcie Wykonawcę.
3. Za każdorazowe nienależyte wykonanie przedmiotu umowy, stwierdzone po dokonaniu przeglądu pkt. 2 Zamawiający zasądzi karę umowną w wysokości 0,10 % wartości kosztorysu powykonawczego, sprawdzonego przez Zamawiającego.
4. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, jakich Strony mogą dochodzić z tytułu niniejszej umowy, wynosi 10 % określonego w § 3 ust. 4 łącznego, szacunkowego wynagrodzenia brutto.
5. Za spowodowanie zniszczeń lub zalanie pomieszczeń w budynku z winy Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia powstałych szkód na własny koszt.
6. W przypadku wystąpienia z winy Wykonawcy dodatkowych robót powstałych wskutek wadliwego wykonania zlecenia, Wykonawca zobowiązany jest do ich wykonania na własny koszt.
7. W przypadku nie usunięcia wad w określonym przez Zamawiającego terminie zamawiający dokona potrącenia środków z wystawionej faktury w wysokości poniesionych kosztów wykonania robót przez innego Wykonawcę.
8. Zamawiający może zlecić wykonanie robót innemu podmiotowi gospodarczemu w przypadku, gdy wykonawca opóźni się z rozpoczęciem lub zakończeniem wykonania zlecenia. Wynikłe z tego szkody pokrywa Wykonawca z własnych środków.

#### §6

Wykonawca zobowiązany jest przekazywać do magazynu zamawiającego materiały z odzysku.

#### §7

1. Strony postanawiają, że rozliczenie Wykonawcy za przedmiot umowy nastąpi kosztorysem powykonawczym po zakończeniu i odbiorze robót przez Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązuje się do złożenia kosztorysu w terminie 14 dni od daty zakończenia robót. Zamawiający zobowiązuje się sprawdzić kosztorys powykonawczy w terminie 14 dni roboczych od daty otrzymania od Wykonawcy.
3. Rozliczenie pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą wynikające z umowy dokonywane będzie fakturami wystawianymi na „LOKUM” Sp. z o. o. z dołączonym kosztorysem powykonawczym.
4. Wynagrodzenie będzie płatne w terminie 21 dni od dnia otrzymania faktury

przez Zamawiającego, przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.

5. Zapłata nastąpi po uprzątnięciu wytworzonych w trakcie realizacji zlecenia odpadów.
6. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania zakresu rzeczowego umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zastosowania przy realizacji zakresu rzeczowego materiałów, które posiadają ważne atesty jakościowe, gwarancje i certyfikaty uznane przez polskie prawo, oraz zgodne ze złożoną ofertą.

#### § 8

Wszystkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane za zgodą obu stron, wyrażone na piśmie pod rygorem nieważności.

#### § 9

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie tego zamówienia. Zlecenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie tej części zamówienia. Wykonawca jest odpowiedzialny za te działania, uchybienia lub zaniedbania podwykonawców w takim stopniu jakby to były działania, uchybienia lub zaniedbania Wykonawcy.
2. Przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca zobowiązany jest podać Zamawiającemu nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe podwykonawców i osób do kontaktów z nimi.
3. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach danych dotyczących podwykonawców, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację usług.
4. Jeżeli Wykonawca powierzy wykonanie części zamówienia podwykonawcy w trakcie jego realizacji, Wykonawca na żądanie Zamawiającego przedstawia oświadczenie, o którym mowa w art. 125 ust 1 PZP, lub podmiotowe środki dowodowe dotyczące tego podwykonawcy. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że wobec danego podwykonawcy zachodzą podstawy wykluczenia, Wykonawca obowiązany jest w terminie określonym przez Zamawiającego zastąpić tego podwykonawcę pod rygorem niedopuszczenia podwykonawcy do realizacji części zamówienia.
5. 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. Jeżeli zdolności techniczne lub zawodowe podmiotu udostępniającego zasoby nie potwierdzają spełnienia przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu lub zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, Zamawiający żąda aby Wykonawca w terminie określonym przez Zamawiającego zastąpił ten podmiot innym podmiotem lub podmiotami albo wykazał, że samodzielnie spełnia warunki udziału w postępowaniu.

6. Wymagania, o których mowa wyżej w pkt 1-5 stosuje się wobec dalszych podwykonawców.

#### § 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od 01.04.2025 r. do 31.03.2026 r.
2. Zamawiający zastrzega prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
  - a. Niedotrzymywania przez Wykonawcę uzgodnionych terminów wykonania przedmiotu umowy,
  - b. Gdy roboty będą wykonywane niezgodnie ze sztuką budowlaną, o złej jakości, a rozliczenie będzie nierzetelne lub nieuczciwe.

#### §11

Ewentualne spory mogące wynikać na tle realizacji niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez właściwy dla siedziby Zamawiającego Sąd powszechny.

#### §12

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

#### §13

Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze otrzymuje Zamawiający, 1 egzemplarz otrzymuje Wykonawca.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....