

## WZÓR - UMOWA O WYKONANIE REMONTU

realizowanego w ramach projektu  
„Program TERMO”

zawarta w dniu .....r. w Koninie, pomiędzy:

1. Miastem Konin, NIP ....., 62-500 Konin, Plac Wolności 1, zwanym dalej „Zamawiającym”, w imieniu i na rzecz którego działa Realizator zadania Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie, ul. M. Dąbrowskiej 8, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS nr 0000019516, NIP 665-000-12-14, kapitał zakładowy: 3 000 000 zł, tel. 63 242 82 76,

reprezentowana przez:

Michała Zawadzkiego – Prezesa Zarządu

oraz

2. ....z siedzibą w ..... przy ul. .... nr ....., zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym nr ....., NIP ....., REGON ..... zwanym dalej „Wykonawcą”,

reprezentowana przez:

..... – .....,

o następującej treści:

## § 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowego wykonania zamówienia o nazwie:

„.....”

2. Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane w zakresie modernizacji energetycznej w budynku przy ul. **Mickiewicza 20 w Koninie**.

3. Budynek objęty jest ochroną Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

4. Roboty remontowe będą prowadzone w budynku z zamieszkałymi lokalami.

## § 2

1. Za kompleksowe wykonanie robót opisanych w § 3 ustala się wynagrodzenia dla Wykonawcy w wysokości netto ..... zł, słownie: ...../100, plus obowiązujący podatek VAT .....% tj.

..... zł słownie: ...../100, brutto ..... zł słownie: ...../100.

2. W powyższej wartości mieszczą się wszystkie składniki cenotwórcze wykonania przedmiotu umowy, w tym wartość dostarczonych przez Wykonawcę materiałów budowlanych koniecznych do wykonania przedmiotu umowy i opłat związanych z zajęciem pasa drogowego, koszt licencji producenta na zdalne odczytywanie wskazań wodomierzy

i rozliczania zużycia energii cieplnej w lokalach.

3. Zapłata za wykonane prace odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi w § 16 niniejszej umowy.

## § 3

1. Zakres prac remontowych w ramach realizacji umowy określa projekt budowlano-wykonawczy w branży budowlanej i instalacyjnej.

2. Projekt, o którym mowa w ust. 1 staje się integralną częścią umowy jako załącznik.

3. Integralną częścią składową niniejszej umowy stanowi oferta Wykonawcy złożona w postępowaniu przetargowym zarejestrowanym pod nr ZP-...../2024.

4. Wykonawca zastrzega sobie możliwość zlecenia części prac będących przedmiotem umowy innym jednostkom wykonawczym za zgodą Zamawiającego zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019r., art. 462-465. (tj. Dz.U. 2023.poz. 1605 ze zm.).

## § 4

Wszelkie prace dodatkowe nie objęte zakresem prac, o którym mowa w § 3 umowy realizowane będą przez Wykonawcę na podstawie odrębnego zlecenia Zamawiającego i odrębnej umowy, określającej termin realizacji oraz wynagrodzenie Wykonawcy.

## § 5

1. Określone w § 1 umowy, roboty remontowe zostaną przez Wykonawcę wykonane w terminie ..... tygodni licząc od dnia ..... 07.2024 do dnia .....r.

2. Zamawiający jest zobowiązany do poinformowania mieszkańców budynku o przeprowadzonym remoncie i terminach prac w poszczególnych mieszkaniach. Niepoinformowanie mieszkańców o terminach prac, jak również niemożność wykonania robót w poszczególnych mieszkaniach z uwagi na nieobecność mieszkańców lub z innej przyczyny nie powoduje zwłoki Wykonawcy i uzasadnia przedłużenie terminu wykonania remontu.

#### § 6

1. Zgodnie z właściwymi warunkami technicznymi Wykonawca przeprowadzi wszystkie prace wynikające z zakresu niniejszej umowy w terminach umożliwiających realizację dzieła w terminie, o którym mowa w § 5 umowy.
2. Szczegółowy harmonogram prac Wykonawcy zostanie uzgodniony przez przedstawicieli stron w terminie trzech dni roboczych od dnia podpisania niniejszej umowy. Obowiązek sporządzenia harmonogramu spoczywa na Wykonawcy. Brak sporządzenia harmonogramu lub nieuzgodnienie harmonogramu prac z przedstawicielem Zamawiającego uzasadnia wstrzymanie przez Zamawiającego realizację robót.
3. Harmonogram prac, o którym mowa w ust. 2 staje się z chwilą podpisania przez strony umowy integralną częścią umowy jako załącznik numer 3.
4. Roboty objęte zakresem niniejszej umowy prowadzone będą od godziny 7.00 do godziny 19.00.

#### § 7

Zamawiający zobowiązany jest uzyskać na własny koszt wszystkie wymagane przez obowiązujące przepisy zezwolenia, zgody i opinie oraz załatwić wszystkie formalności urzędowe związane z realizacją niniejszej umowy.

#### § 8

Zamawiający przekaze Wykonawcy komisyjnie budynek, w którym przeprowadzany będzie remont (zwany dalej „budynkiem”) w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia podpisania niniejszej umowy. Z przekazania budynku Zamawiający sporządzi protokół. Protokół zostanie podpisany przez przedstawicieli obu stron.

#### § 9

Zamawiający umożliwi Wykonawcy możliwość odpłatnego korzystania ze źródeł energii elektrycznej i wody. Wykonawca zobowiązany jest do zainstalowania urządzeń pomiarowych pozwalających do rozliczenia należności za wykorzystaną energię elektryczną i wodę. Ceny energii i wody będą tożsame jakie płać będzie Zamawiający.

#### § 10

Wykonawca zapewni ochronę placu i zaplecza budowy.

#### § 11

1. Wykonawca jest zobowiązany do:
  - 1) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją, o której mowa w § 3 umowy, obowiązującymi przepisami i normami technicznymi w terminie,
  - 2) utrzymywania w budynku w czasie prac remontowych czystości i porządku,
  - 3) zapewnienia ochrony przeciwpożarowej,
  - 4) spełnienia wymagań ochrony środowiska,
  - 5) usunięcia z budynku wszelkich zbędnych przedmiotów, materiałów i odpadów po zakończeniu prac,
  - 6) przedstawienia Zamawiającemu wszystkich atestów, świadectw dopuszczenia do eksploatacji oraz prób jakościowych urządzeń i konstrukcji użytych w wykonaniu przedmiotu niniejszej umowy,
  - 7) koordynacji robót branżowych i z podwykonawcami,
  - 8) organizacji rady budowy w terminach uzgodnionych z Zamawiającym lecz nie rzadziej niż co 7 dni.
  - 9) uzyskania zgody i poniesienia opłat za zajęcie pasa drogowego.
2. Wykonawca ponosi również odpowiedzialność za:
  - 1) uszkodzenie i zniszczenia instalacji naniesionych na planie uzbrojenia terenu oraz tych instalacji, których istnienie można było przewidzieć w trakcie realizacji robót;
  - 2) uszkodzenia i zniszczenia spowodowane przez Wykonawcę na terenie sąsiadującym z przekazanym Wykonawcy budynkiem i terenem,
  - 3) szkody osób trzecich powstałe w wyniku wykonywania prac,
  - 4) szkody i zniszczenia spowodowane w wykonanych robotach budowlanych na skutek zdarzeń losowych i innych, powstałe przed odbiorem końcowym.

#### § 12

Wykonawca zapewni bezpieczeństwo wszystkich osób upoważnionych do przebywania w budynku zgodnie z właściwymi przepisami BHP.

#### § 13

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na zrealizowane roboty remontowe. Gwarancja obejmuje wszystkie wady fizyczne wykonanych robót jak i poszczególnych elementów.
2. Okres gwarancji wynosi ..... miesięcy, licząc od dnia następującego po dniu podpisania przez strony protokołu końcowego, przy czym w odniesieniu do urządzeń użytych do wykonania węzła cieplnego obowiązuje okres gwarancji producenta nie mniejszy niż 36 m-cy od daty odbioru końcowego robót.
3. Okres rękojmi liczony będzie zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie cywilnym.
4. Zgłoszone usterki i wady będą przez Wykonawcę rozpatrywane w terminie siedmiu dni od zgłoszenia. W przypadku poważniejszej wady termin do jej usunięcia wynosi czternaście dni.

#### § 14

1. Nadzór nad robotami remontowymi z strony Zamawiającego pełnić będzie: wyznaczona przez Zamawiającego osoby posiadające wymagane kwalifikacje zawodowe.
2. Ze strony Wykonawcy bezpośrednio odpowiedzialny za prowadzenie robót jest: ....., Kierownik budowy.
3. Wskazani przedstawiciele stron upoważnieni są do podpisania protokołu przekazania placu budowy i protokołu odbioru.
4. Wykonawca oświadcza, że Kierownik budowy posiada odpowiednie uprawnienia budowlane określone przepisami ustawy Prawo budowlane oraz zaświadczenie wydane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków potwierdzające, że min 18 m-cy brał udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru.

#### § 15

1. Wykonawca zgłasza wpisem do dziennika budowy gotowość odbioru końcowego wykonanych robót. Niezależnie od wpisu do dziennika budowy Wykonawca zgłasza gotowość odbioru końcowego Zamawiającemu.
2. Zamawiający w terminie siedmiu dni od zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru, przystąpi do odbioru.
3. Najpóźniej w dniu odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wszystkie wymagane przez obowiązujące przepisy atesty, świadectwa dopuszczenia do eksploatacji oraz wyniki prób i badań oraz wymaganą przez przepisy prawa budowlanego dokumentację powykonawczą. Nieprzekazanie wskazanych dokumentów upoważnia Zamawiającego do odmowy podpisania protokołu odbioru końcowego.
4. Kierownik budowy zobowiązany jest do okazywania ww. dokumentów Zamawiającemu oraz do udostępniania ich kopii.

#### § 16

Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie zapłacone według następujących zasad:

1. Faktury należy wystawiać na podstawie protokołu z odbioru końcowego na:  
Nabywca: Miasto Konin, Plac Wolności 1, 62-500 Konin, ,  
Odbiorca faktury: PGKiM Sp. z o.o. ul. Marii Dąbrowskiej 8, 62-500 Konin.
2. Wynagrodzenie Zamawiającego zostanie wypłacone w dwóch częściach na podstawie faktur VAT. Pierwsza faktura VAT w wysokości 40% należnego Wykonawcy wynagrodzenia określonego w § 2 po zrealizowaniu 50% robót.
3. Faktury wystawione przez Wykonawcę płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie dwudziestu jeden dni od doręczenia Zamawiającemu z zastrzeżeniem pkt 4,
4. Faktura końcowa wystawiona zostanie po protokołarnym odbiorze przedmiotu robót na podstawie zatwierdzonego przez Inspektora Nadzoru protokołu odbioru robót, który należy dołączyć do faktury. Brak zatwierdzenia protokołu odbioru robót nie uniemożliwia Wykonawcy wystawienia faktury.
5. Rachunek, na który dokonywany będzie przelew wynagrodzenia dla Wykonawcy, powinien, w momencie dokonywania przelewu środków przez Zamawiającego, znajdować się na tzw. „białej liście”, tj. wykazie podmiotów prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, zgodnie z ustawą z dnia 12 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw. W przypadku, kiedy podany na fakturze rachunek bankowy Wykonawcy nie znajdzie się w w/w wykazie, Zamawiający w ciągu trzech dni od dnia zlecenia przelewu zgłosi ten fakt w Urzędzie Skarbowym właściwym dla Wykonawcy.

#### § 17

Zamawiający jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT, posiada numer NIP ..... i upoważnia Wykonawcę do wystawienia faktury bez jego podpisu.

#### § 18

Strony zastrzegają kary umowne na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w następujących wysokościach:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za opóźnienia:  
a) w wykonaniu przedmiotu umowy w terminie określonym w § 5 umowy w wysokości 2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 20% wynagrodzenia umownego brutto,

- b) w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia licząc od dnia następującego po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, nie więcej jednak niż 10% wynagrodzenia umownego brutto,
- c) w usunięciu wad zgłoszonych w ramach udzielonej gwarancji w terminie określonym w § 13 ust. 3 umowy w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy w wysokości 0,1% wynagrodzenia Zamawiającego brutto, nie więcej jednak niż 10% wynagrodzenia brutto. Nie jest zwłoką sytuacja, w której Wykonawca nie dokonuje odbioru na skutek nie wykonania przez Zamawiającego obowiązku, o którym mowa w § 15 ust. 1 umowy.
3. Odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego oraz odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy stanowi podstawę dla Zamawiającego do naliczenia kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia Wykonawcy brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że wyraża zgodę na potrącenie z faktury Wykonawcy za wykonane roboty należności Zamawiającego, o których mowa w ust. 1.a, b, 3. O fakcie potrącenia Zamawiający powiadomi Wykonawcę na piśmie.

## § 19

Odstąpienie od umowy.

1. Zamawiający może odstąpić od umowy jeżeli:
- a) ogłoszono upadłość lub likwidację Wykonawcy, z wyjątkiem likwidacji przeprowadzonej w celu przekształcenia,
  - b) Wykonawca nie podjął realizacji zadania w terminie 14 dni od daty protokólnego przekazania placu budowy, poza uzasadnionymi przypadkami;
  - c) Wykonawca pomimo pisemnych żądań Zamawiającego nie wykonuje robót zgodnie z umową;
  - d) Wykonawca przerwał realizację robót na okres dłuższy niż 14 dni, chyba że przerwa wynika z zaakceptowanego harmonogramu realizacji przedmiotu umowy;
  - e) został wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy lub Wykonawca ogłosił zrzeczenie się majątku na rzecz wierzycieli;
  - f) Wykonawca wykonuje roboty przy pomocy podwykonawców bez zgody Zamawiającego.
2. Zamawiający może wykonać prawo odstąpienia opisane w ust. 5.pkt1. powyżej w terminie 30 dni od daty powzięcia przez niego informacji o wystąpieniu którejkolwiek z w/w podstaw do odstąpienia.
3. Wykonawca może odstąpić od umowy jeżeli Zamawiający zawiadomił Wykonawcę, że na skutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł wywiązywać się z zobowiązań umownych, w szczególności finansowych.
4. W razie odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku oraz zabezpieczy przerwane roboty w zakresie wzajemnie uzgodnionym na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy.
5. Jeżeli kara umowna naliczona w oparciu o postanowienia niniejszego paragrafu nie pokryje poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

## § 20

Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 21

W zakresie nieuregulowanym stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 22

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy strony rozstrzygać będą w sposób polubowny. W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu właściwym dla jego rozpatrzenia będzie sąd siedziby Zamawiającego.

## § 23

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egz. dla Zamawiającego i jeden egz. dla Wykonawcy.

.....  
Zamawiający

.....  
Wykonawca