

Znak sprawy z rejestru: A.393.3.26

**UMOWA Nr - ...../2026 (wzór)**

W dniu ..... roku w Sulechowie pomiędzy Gminą Sulechów ul. Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów NIP 9271000442 reprezentowaną przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie ul. Poznańska 18, 66-100 Sulechów zarządzający gminnym zasobem mieszkaniowym i lokalami użytkowymi

w imieniu którego działa:

Dyrektor - Mirosław Andrasiak  
zwany dalej Zamawiającym

a .....

NIP: ..... REGON .....

reprezentowany przez:

.....

wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej – wydruk z dnia .....

zwany dalej Wykonawcą,

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy została zawarta umowa o następującej treści (wartość zamówienia nie przekracza kwoty 130 000,00 zł):

**§ 1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania różne roboty budowlane, których wykonanie jest niezbędne dla utrzymania w należyтым stanie technicznym gminnego zasobu mieszkaniowego i lokali użytkowych oraz ciągłości w zakresie zasiedlania odzyskanych wolnych lokali, w tym dokonywanie wszelkich napraw i konserwacji, usuwanie awarii, remont wolnych lokali położonych na terenie Gminy Sulechów oraz usługi w zakresie uprzątnięcia lokali i terenu posesji, sprzątnięcia wiat śmietnikowych wraz z usługą transportową oraz wywóz i utylizację odpadów.
2. Teren Gminy Sulechów obejmuje budynki i lokale gminne położone w niżej wymienionych miejscowościach: Sulechów, Kije, Głogusz, Cigacice, Górzynkowo, Górki Małe, Pomorsko, Brody, Buków, Klępsk, Karczyn, Kalsk (Dębinki).
3. Wiaty śmietnikowe zlokalizowane są przy ul. Magazynowej i ul. Licealnej.
4. Zakres prac remontowych stanowiących przedmiot umowy obejmuje m.in. roboty murarskie, malarskie, szklarskie, elektryczne, wodno-kanalizacyjne, gazowe, dekarские, ciesielskie, stolarskie.

**§ 2**

**CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

Umowa zostaje zawarta na okres od 1 stycznia 2026 roku godz. 00:00 do 31 grudnia 2026 roku godz. 24:00.

**§ 3**

**WYNAGRODZENIE**

1. Wykonawca do wyceny kosztu robót będzie stosował stawki roboczogodziny netto, zgodne jak w ofercie za:

- a) drobne remonty, konserwacje i usuwanie awarii poniżej wartości robocizny 500,00 zł netto:

r-g = ..... zł

słownie: ..... zł. 00/100

- b) remont wolnych lokali, inne roboty budowlane oraz uprzątnięcie lokalu i terenu posesji wraz z usługą transportową powyżej wartości robocizny 500,00 zł netto:

r-g = ..... zł

słownie: ..... zł. 00/100

- c) sprzątanie wiaty śmietnikowej jeden raz w tygodniu za stawkę roboczogodziny netto:

r-g = ..... zł

słownie: ..... zł. 00/100.

2. Roboty budowlane o wartości robocizny poniżej 3 000,00 zł oraz uprzątnięcie lokali i terenu posesji wraz z usługą transportową nie wymagają kosztorysowania i będą rozliczane wg stawki określonej w § 3, zgodnie z faktycznym czasem pracy wykazany w zleceniu - karcie pracy – zał. Nr 1.
3. Roboty budowlane o wartości robocizny od 3 000,00 zł będą rozliczane na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę kosztorysu powykonawczego opracowanego w oparciu o zatwierdzony przez Zamawiającego rzeczowy zakres robót, zgodnie ze stawką określoną w §3 pkt. 1b.
4. W przypadku konieczności zakupu materiałów do wykonania danego zlecenia, Wykonawca do wyliczenia wartości materiałów zastosuje rzeczywiste ceny zakupu, które nie mogą przekroczyć najniższych cen występujących na rynku lokalnym i nie wyższych od średnich cen publikowanych przez ORGBUD Serwis Informacji Cenowych Budownictwa z kwartału poprzedzającego czas wykonania robót.
5. Na okoliczność dokonania zakupu Zamawiający może żądać od Wykonawcy kserokopii faktur.
6. W przypadku konieczności zastosowania sprzętu do wykonania danego zlecenia, Wykonawca do wyliczenia wartości usługi zastosuje rzeczywisty koszt wynajęcia sprzętu.
7. Do wartości kosztorysowej oraz ceny jednostkowej netto stawki roboczogodziny Wykonawca doliczy podatek od towarów i usług (VAT) wg stawek obowiązujących w dacie fakturowania.
8. Ustalone w ofercie ceny jednostkowe roboczogodzin netto obowiązują przez cały okres trwania umowy i nie podlegają zmianie.

#### **§ 4**

##### **TERMINY PRZYSTĄPIENIA DO REALIZACJI ROBÓT**

Przedmiot umowy realizowany będzie następująco:

1. Wszelkie naprawy i konserwacje (np. miejscowe uszczelnienia dachu, wymiana uszkodzonego zamka, wymiana wybitej szyby, itp.) – w ciągu 24 godzin od telefonicznego zgłoszenia, zarejestrowanego w rejestrze „Remonty, konserwacje, awarie”;

2. Awaryjne elektryczne, wodno-kanalizacyjne i gazowe – w ciągu 2 godzin od telefonicznego zgłoszenia, zarejestrowanego w rejestrze „Remonty, konserwacje, awarie”.
3. Remont lokali odzyskanych do zasiedlenia lub inne roboty – w ciągu 2 dni od pisemnego zlecenia dokonanego w oparciu o protokół przekazania wolnego lokalu do remontu – zał. Nr 2 lub innych robót zał. Nr 3 do umowy.
4. W sytuacjach awaryjnych występujących w porze nocnej Wykonawca zabezpieczy miejsce powstania awarii do godzin porannych.

## **§ 5**

### **TERMINY ZAKOŃCZENIA ROBÓT**

1. Roboty wymienione w § 4 pkt. 1 w ciągu 3 dni od momentu przystąpienia do realizacji robót.
2. Roboty wymienione w § 4 pkt. 2 w ciągu 24 godzin od momentu przystąpienia do realizacji robót.
3. Remont lokali odzyskanych do zasiedlenia lub inne roboty w terminie wskazanym w protokole przekazania wolnego lokalu do remontu – załącznik Nr 2 lub innych robót – zał. Nr 3 do umowy.

## **§ 6**

### **WARUNKI REALIZACJI ROBÓT**

1. Wykonawca gwarantuje całodobową dyspozycyjność oraz kontakt, zgodnie z złożonym oświadczeniem – zał. Nr 4 do umowy.
2. Wykonawca gwarantuje przystąpienie do robót po otrzymaniu zgłoszenia bez względu na formę przekazu w terminach określonych w § 4.

## **§ 7**

### **ODBIORY ROBÓT**

1. Odbiory robót dokonywane będą w ustalonym przez strony terminie, nie później niż w ciągu 3 dni od zakończenia robót.
2. Potwierdzenie wykonanych robót następować będzie każdorazowo czytelnym podpisem dokonanym w zleceniu - karcie pracy przez lokatora lub administratora i zatwierdzonej przez Dyrektora ZGMK – zał. Nr 1 do umowy.
3. Roboty wymagające skosztorysowania, o których mowa w §3 ust 3-4 umowy, rozliczane będą kosztorysem powykonawczym sporządzonym przez Wykonawcę robót, zatwierdzonym przez Dyrektora Zakładu i zakończone podpisaniem przez strony protokołu odbioru robót.
4. W przypadku wystąpienia usterek w wykonanych robotach, Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie 3 dni roboczych licząc od dnia zgłoszenia.
5. Jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z jego przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy bez zapłaty za przedmiot odbioru lub żądać od Wykonawcy ponownego wykonania bez dodatkowego wynagrodzenia.
6. Nie usunięcie wad w wyznaczonym terminie spowoduje zlecenie ich wykonania innemu Wykonawcy na koszt dotychczasowego Wykonawcy.

## **§ 8**

### **PRZEDSTAWICIELE STRON**

1. Przedstawicielami Zamawiającego upoważnionymi do nadzoru i odbioru robót objętych umową są administratorzy ZGMK w Sulechowie.
2. Przedstawicielem Wykonawcy w kontaktach z Zamawiającym oraz upoważnionym do przekazania wykonanych robót jest .....

## § 9

### WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Zapłata należności nastąpi na podstawie faktur (rachunków) wystawianych przez Wykonawcę po dokonaniu odbioru wykonanych robót w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego, przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze VAT.
2. Faktury dokumentujące wykonanie robót na rzecz ZGMK w Sulechowie powinny być przesyłane na adres ZGMK w Sulechowie i zawierać następujące dane identyfikacyjne:
  - Nabywca – GMINA SULECHÓW
    - ul. Plac Ratuszowy 6
    - 66-100 Sulechów
    - NIP 927 10 00 442
  - Odbiorca – Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie
    - ul. Poznańska 18
    - 66-100 Sulechów
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozliczenia płatności wynikających z umowy za pośrednictwem metody podzielonej płatności (ang. split payment) przewidzianego w przepisach ustawy o podatku od towarów i usług.
4. Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy wskazany w umowie:
  - a) jest rachunkiem umożliwiającym płatność w ramach mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa powyżej,
  - b) jest rachunkiem znajdującym się w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym od 1 września 2019 r. przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w ustawie o podatku od towarów i usług.
5. W przypadku gdy rachunek bankowy wykonawcy nie spełnia warunków określonych w pkt. 1, opóźnienie w dokonaniu płatności w terminie określonym w umowie, powstałe wskutek braku możliwości realizacji przez Zamawiającego płatności wynagrodzenia z zachowaniem mechanizmu podzielonej płatności bądź dokonania płatności na rachunek objęty wykazem, nie stanowi dla Wykonawcy podstawy do żądania od Zamawiającego jakichkolwiek odsetek/odszkodowań lub innych roszczeń z tytułu dokonania nieterminowej płatności.

## § 10

### OBOWIĄZKI WYKONAWCY W ZAKRESIE STOSOWANIA PRZEPISÓW BHP I OCHRONY ŚRODOWISKA

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać roboty budowlane będącą przedmiotem umowy zgodnie z aktualnym poziomem wiedzy technicznej, z należytą starannością, w sposób bezpieczny, nie zagrażający zdrowiu i życiu pracowników, jak również osób trzecich.
2. Wykonawca odpowiada za szkody, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi, od ryzyk budowlanych oraz odpowiedzialności cywilnej.
3. Od dnia podpisania umowy Wykonawca odpowiada za organizację pracy w miejscu wskazanym przez Zamawiającego, zapewnia bezpośredni nadzór nad pracownikami realizującymi prace określone niniejszą umową lub wyznacza osoby posiadające niezbędne kwalifikacje potwierdzone odpowiednimi uprawnieniami, które będą całkowicie odpowiedzialne za przestrzeganie przepisów BHP przez pracowników oraz osoby trzecie

- znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie wykonywanych robót.
4. Wykonawca ma obowiązek zapoznania pracowników z występującymi zagrożeniami wypadkowymi i ponosi pełną odpowiedzialność za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich powstałych w związku z prowadzonymi robotami.
  5. Wykonawca musi bezwzględnie przestrzegać przepisy Prawa budowlanego, Kodeksu pracy, przepisów i zasad BHP, ppoż. oraz ochrony środowiska wynikające z aktów prawnych i przepisów prawa miejscowego.
  6. Każdy skierowany do pracy pracownik Wykonawcy musi być przez niego zatrudniony, bądź świadczyć pracę na innej podstawie niż stosunek pracy (umowy cywilnoprawne), a także musi posiadać aktualne badania lekarskie stwierdzające brak przeciwwskazań do wykonywania pracy na określonym stanowisku i wymagane szkolenie z zakresu BHP oraz musi być wyposażony w odzież roboczą, ochronną, obuwie robocze oraz środki ochrony osobistej wymagane przy realizacji określonych robót.
  7. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za:
    - a) przeszkolenie zatrudnionych przez siebie osób w zakresie przepisów BHP,
    - b) posiadanie przez te osoby aktualnych badań lekarskich, w tym odpowiednich badań w przypadku wykonywania prac na wysokościach,
    - c) przeszkolenie stanowiskowe,
    - d) posiadanie przez pracowników uprawnień do obsługi sprzętu budowlanego oraz wyposażenie pracowników w sprawny sprzęt, posiadający atesty (np. drabiny, linki, rusztowania).
  8. Wykonawca jest obowiązany odsunąć od wykonywania pracy każdą osobę, która przez swój brak kwalifikacji lub z innego powodu zagraża w jakikolwiek sposób należytemu wykonywaniu umowy.
  9. Wykonawca odpowiedzialny jest za ład i porządek na terenie budowy, powinien składować materiały w sposób nie stwarzający przeszkód komunikacyjnych.
  10. Wszystkie wytwarzane na terenie budowy odpady winny być magazynowane w wyznaczonych i oznakowanych miejscach, z uwzględnieniem segregacji odpadów i następnie przekazane do wyznaczonych punktów odbioru.
  11. W razie zauważenia jakichkolwiek sytuacji zagrażających zdrowiu lub życiu pracowników bądź osób postronnych, pracownicy Wykonawcy są zobowiązani do bezzwłocznego poinformowania o powyższym fakcie swojego pracodawcę.

## **§ 11**

### **GWARANCJA NA WYKONANE ROBOTY**

1. Strony postanawiają, że odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu gwarancji za wady przedmiotu umowy będzie trwała 36 miesięcy licząc od dnia zatwierdzenia poszczególnych robót.
2. W okresie gwarancji Wykonawca obowiązany jest do nieodpłatnego usuwania stwierdzonych wad wynikających z nienależytego wykonania robót.
3. Jeżeli wykonawca nie przystąpi do usunięcia wad w ciągu 3 dni od otrzymania powiadomienia zamawiający zastrzega sobie prawo do powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na ryzyko i koszt wykonawcy.
4. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji za wady, także po upływie tego okresu, jeżeli reklamował wadę przed upływem okresu gwarancji.

## **§ 12**

### **UBEZPIECZENIE**

Wykonawca zobowiązany jest do ubezpieczenia robót, od wszelkich zniszczeń, szkód spowodowanych zdarzeniami losowymi i od odpowiedzialności cywilnej za szkody oraz następstw nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.

## **§ 13**

### **ODSZKODOWANIA**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne, z zastrzeżeniem pkt.4.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) w wysokości 100,00 zł brutto za każdy dzień zwłoki liczony po terminie określonym w § 5 pkt 1 i 2 umowy;
  - b) w wysokości 200,00 zł brutto za każdy dzień zwłoki liczony po terminie określonym w § 5 pkt 3 umowy;
  - c) w wysokości 100,00 zł brutto za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji;
  - d) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10.000 zł brutto.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:  
za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności w wysokości 10.000 zł, z zastrzeżeniem § 15 ust.1.
4. Strony zastrzegają możliwość żądania odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
5. Należności z tytułu kar umownych Zamawiający może potrącić z należności Wykonawcy.
6. Strony zobowiązują się do zapłaty kar umownych w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

## **§ 14**

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
2. W przypadku, o którym mowa w pkt. 1 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
3. Poza postanowieniami zawartymi w ust. 1 Zamawiający może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z warunkami przyjętymi w umowie lub w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania wynikające z umowy.
4. Odstąpienie od umowy nastąpi w formie pisemnej.

## **§ 15**

### **ZMIANA UMOWY**

1. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany istotnych postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy,

w przypadku wprowadzenia w życie, po podpisaniu umowy regulacji prawnych wywołujących potrzebę zmiany umowy wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany.

2. Zamawiający dopuszcza dokonanie zmian w umowie dotyczących stawki podatku od towarów i usług w przypadku ustawowej zmiany stawek oraz w konsekwencji zmiany (podwyższenia lub obniżenia) kwoty brutto wynikającej z oferty.

#### **§ 16**

##### **ROZSTRZYGANIE SPORÓW**

1. Wszelkie spory i problemy wynikające z umowy, dla których Strony nie znajdą polubownego rozwiązania, będą rozstrzygane przez właściwy Sąd dla siedziby Zamawiającego.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

#### **§ 17**

##### **FORMA UMOWY**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca.
2. Integralną część umowy stanowi : oferta Wykonawcy.

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**

**Zał. Nr 1 do umowy**

Sulechów, dnia .....

**ZLECENIE - KARTA PRACY**

Adres:

.....  
.....

Godz. rozpoczęcia prac: ..... godz. zakończenia prac: .....

Ilość pracowników: .....

Lp.	<b>OPIS WYKONYWANEJ PRACY</b>				
	Nazwa materiału wbudowanego	J.m.	Ilość	Cena	Razem

Pieczętka i podpis  
upoważnionej osoby Wykonawcy

.....

Czytelny podpis lokatora lub administratora  
(imię i nazwisko)

.....

Zatwierdzam:

.....

(data i podpis)

Sulechów, dnia .....

**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA WOLNEGO LOKALU DO REMONTU**

W dniu ..... przekazano lokal położony w budynku przy ul. ....

Zgodnie z § 1 z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 Umowy Nr ..... /..... z dnia .....

ZGMK zleca przeprowadzenie remontu wolnego lokalu w zakresie:

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

Strony ustalają zgodnie z § 5 pkt 3 umowy termin zakończenia robót na dzień: .....

.....

.....

STRONA PRZEJMUJĄCA:

STRONA PRZEKAZUJĄCA:

**Zał. Nr 3 do umowy**

Sulechów, dnia .....

**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA ROBÓT**

sporządzony w dniu ..... na okoliczność przekazania do remontu  
.....

Zgodnie z § 1 z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 Umowy Nr ..... /..... z dnia  
.....

ZGMK zleca przeprowadzenie  
remontu.....

w zakresie:

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

**Strony ustalają zgodnie z § 5 pkt 3 umowy termin zakończenia robót na dzień: .....**

.....

.....

STRONA PRZEJMUJĄCA:

STRONA PRZEKAZUJĄCA:

.....  
Pieczęć wykonawcy

### Oświadczenie wykonawcy

**Dotyczy wykonywania zadania pn. „BIEŻĄCA KONSERWACJA I REMONTY WOLNYCH  
LOKALI”**

Niniejszym oświadczam, iż na czas trwania umowy zapewnię ciągłą dyspozycyjność oraz kontakt do przekazywania zgłoszeń:

Nr telefonu kontaktowego: .....

Nr faxu: -

e-mail: .....

.....  
(imiona i nazwiska osób  
uprawnionych do reprezentowania  
wykonawcy)