



Nr Sprawy RB+AW/.....(01)2025  
DT0001.644.2024

załącznik nr 3

UMOWA nr ...../2025 - PROJEKT

Roboty remontowe hydrauliczne – prace polegające na konserwacji, naprawie,  
zabezpieczeniu i usuwaniu awarii

zawarta w dniu .....01.2025r. w Bielawie pomiędzy:

Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o w Bielawie, ul 3 Maja 48 reprezentującym Gminę Bielawa, których nieruchomościami zarządza, zwanym dalej w umowie ZAMAWIAJĄCYM, w imieniu którego działa:

PREZES ZARZĄDU – DANIEL DUBAS,  
zwanym ZAMAWIAJĄCYM, a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:  
..... z siedzibą: .....  
zwanym dalej WYKONAWCĄ została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Na podstawie zamówienia publicznego w trybie zaproszenia do złożenia oferty i wyboru oferty w dniu .....12.2024r. ZAMAWIAJĄCY będzie zlecał, a WYKONAWCA będzie zobowiązany do wykonania w określonych terminach robót hydraulicznych prowadzonych zgodnie z przepisami, zasadami i sztuką budowlaną, których celem jest bieżąca konserwacja, naprawa, zabezpieczenie i usuwanie awarii. W ramach tych usług nie mogą być wykonywane roboty budowlane, jeżeli dla ich podjęcia konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie właściwemu organowi.

§ 2.

1. ZAMAWIAJĄCY zleca, a WYKONAWCA zobowiązuje się do wykonania obsługi zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Gminy Bielawa (wykaz budynków - załącznik nr 2 do umowy) w zakresie robót remontowych i konserwacyjnych oraz usuwania awarii dotyczących:

1. Instalacji centralnego ogrzewania,
  2. Instalacji gazowej,
  3. Wykonania robót towarzyszących obejmujących roboty tynkarskie i murarskie.
2. ZAMAWIAJĄCY nie zapewnia dostępu do żadnych urządzeń, sieci i instalacji, w tym wodnych, elektrycznych i kanalizacyjnych.

§ 3.

WYKONAWCA wykona usługi wyszczególnione w § 2 ust. 1 na podstawie bieżących zgłoszeń mieszkańców budynków, Zamawiającego bądź w przypadku stwierdzenia przez WYKONAWCĘ awarii zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańców budynków lub gdy jej nie usunięcie mogłoby spowodować zwiększenie strat na nieruchomości.

§ 4.

1. Strony przyjmują niżej wymienione składniki cenotwórcze do rozliczenia umowy:

- 1) rozliczenie robót kosztorysami powykonawczymi, z uwzględnieniem danych wyjściowych do kosztorysowania:
  - a) wielkości nakładów rzeczowych ustalonych na podstawie obmiarów robót i stosowanych Katalogów Nakładów Rzeczowych (KNR),
  - b) stawek
    - koszty bezpośrednie robocizny kosztorysowej (R) –
    - koszty bezpośrednie pracy maszyn i sprzętu budowlanego (S) –



- wg średnich cen Sekocenbud za ostatni kwartał;
  - koszty bezpośrednie materiałów (M) – wg średnich cen Sekocenbud za ostatni kwartał;
  - narzutu kosztów pośrednich (Kp) do R i S –
  - narzutu zysku końcowego od ceny R+Kp i S+Kp –
  - narzut kosztów zakupu (wskaźnik procentowy od wartości materiałów) – **7,00%**.
2. Kosztorysy powykonawcze WYKONAWCA sporządza na koszt własny w oparciu o obowiązujące Katalogi Nakładów Rzeczowych (KNR). W przypadku braku odpowiednich nakładów dla danej pracy w w/w katalogach roboty nie uwzględnione w KNR rozliczane będą według wyceny (kalkulacji) indywidualnych.
3. Ceny, wskaźniki cenotwórcze i parametry do kosztorysowania nie podlegają zmianie przez cały okres realizacji umowy.
4. Ilość wbudowanych materiałów i czas pracy sprzętu rozliczana będzie na podstawie norm określonych w KNR (lub indywidualnie, w przypadku nie ujętych w KNR) oraz na podstawie cen materiałów wynikających z faktur zakupu z zastrzeżeniem, że ceny zakupu materiałów i pracy sprzętu nie mogą być wyższe niż średnie ceny publikowane w wydawnictwie SEKOCENBUD za kwartał bezpośrednio poprzedzający wykonanie robót.
5. Do wynagrodzenia WYKONAWCY obliczonego według w/w zasad doliczony zostanie podatek VAT w wysokości aktualnie obowiązującej stawki/ na dzień wystawienia faktury.
6. WYKONAWCA rozliczy indywidualnie roboty wynikające z poszczególnych zleceń i wystawi faktury VAT.

#### § 5.

1. Zlecenie robót będzie dokonywane przez ZAMAWIAJĄCEGO w formie pisemnej na druku „Kontrolka pracy - zlecenie” - **Załącznik nr 3** do umowy.
2. Każde zlecenie stanowi oddzielną podstawę rozliczenia poszczególnych robót, naliczania kar umownych, ustalenia okresu gwarancji oraz rozliczenia i wystawienia faktury przez WYKONAWCĘ.
3. W przypadku pilnych do usunięcia awarii (stwarzających zagrożenie życia lub mienia) zlecenie robót może być dokonane w formie ustnej lub telefonicznej, a najpóźniej w dniu następnym uzupełnione o pisemne „zlecenie robót”.
4. W przypadku zwłoki w zabezpieczeniu awarii lub przystąpienia do usunięcia awarii, o których mowa w ust. 3, trwającej dłużej niż ..... ZAMAWIAJĄCY może bez dodatkowego wezwania i uprzedzenia zlecić wykonanie tych robót innemu podmiotowi na koszt i ryzyko WYKONAWCY.
5. Ustala się, że do pozostałych robót objętych poszczególnym „zleceniem robót” WYKONAWCA przystąpi w ciągu 2 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia.

#### § 6.

1. Łączna wartość zamówienia, jaką ZAMAWIAJĄCY przeznacza na realizację przedmiotu umowy w okresie objętym umową wynosi .....zł brutto (słownie: ...../100). Określa ona górny pułap wynagrodzenia jakie ZAMAWIAJĄCY może wypłacić WYKONAWCY w trakcie realizacji umowy. Nie wykorzystanie tej kwoty nie może stanowić podstawy roszczeń wobec ZAMAWIAJĄCEGO.
2. ZAMAWIAJĄCY zapłaci WYKONAWCY wynagrodzenie w terminie do 30 dni od dnia doręczenia faktury VAT na rachunek bankowy wskazany przez WYKONAWCĘ.
3. Podstawą zapłaty faktury w przypadku robót jest kontrolka pracy oraz kosztorys powykonawczy. Dokumenty te muszą być zatwierdzone przez Zamawiającego.
  - 1) WYKONAWCA zobowiązany jest przedkładać ZAMAWIAJĄCEMU kosztorys powykonawczy w terminie do 7 dni od daty odbioru robót.
  - 2) ZAMAWIAJĄCY zobowiązany jest sprawdzić kosztorys w terminie 7 dni od daty jego złożenia (otrzymania) od WYKONAWCY.
4. WYKONAWCA zobowiązany jest do wystawiania odrębnych faktur za każde zrealizowane zlecenie robót.



5. Wykonawca ma możliwość rozliczenia robót wysyłając ustrukturyzowaną fakturę elektroniczną do zamawiającego za pośrednictwem platformy.
6. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury za zrealizowane zlecenie wg następującej zasady:

**Nabywcą/Płatnikiem faktury będzie:**

**Adres korespondencji: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o.  
(odbiorca faktury) ul. 3 Maja nr 48  
58-260 Bielawa  
NIP 882 000 33 49**

7. ZAMAWIAJĄCY nie przewiduje zaliczkowania na roboty i usługi będące przedmiotem zamówienia.
8. W okresie trwania umowy wynagrodzenie nie podlega waloryzacji z wyjątkiem urzędowej zmiany podatków lub opłat.
9. Strony postanawiają, iż zapłata następuje w dniu obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. W przypadku nieterminowej płatności należności Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.

§ 7.

1. Wykonawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za: właściwe wykonanie robót, zapewnienie warunków bezpieczeństwa, wykonanie robót zgodnie z SIWZ, sztuką budowlaną oraz należytą starannością, jakość materiałów oraz za metody organizacyjno-techniczne stosowane na terenie budowy.
2. Wykonawca zapewnia kompetentne kierownictwo, pracowników, materiały, sprzęt i inne urządzenia oraz wszelkie przedmioty do wykonania robót i usunięcia wad w zakresie zapewniającym prawidłowe pod względem jakościowym, terminowe i bezpieczne wykonanie przedmiotu umowy (w takim zakresie, jak to określono w niniejszej umowie lub jak należałoby tego oczekiwać biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego oraz logicznego wnioskowania).
3. Wykonawca odpowiada za działania, uchybienia i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonuje, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza, jak za własne działanie, uchybienie lub zaniechanie.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty w robotach, materiałach i sprzęcie spowodowane przez niego przy wypełnianiu swoich zobowiązań umownych w trakcie realizacji robót.
5. Wykonawca zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia terenu prowadzonych robót i ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody majątkowe i osobowe spowodowane swym działaniem lub zaniechaniem na zasadach ogólnych.
6. Wykonawca jest odpowiedzialny za prawidłową organizację i zabezpieczenie ruchu w czasie trwania robót.

§ 8.

1. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy: **31.12.2025r.**

§ 9

**Zobowiązania Wykonawcy**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
  - 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie ze złożoną ofertą, z zasadami rzetelnej wiedzy technicznej i sztuką budowlaną oraz wskazówkami Zamawiającego,
  - 2) zgłoszenie wykonanych robót do odbioru,
  - 3) przerwanie robót na żądanie Zamawiającego oraz zabezpieczenie wykonania robót przed ich zniszczeniem,
  - 4) właściwy nadzór i przestrzeganie przepisów związanych z kompleksowym wykonaniem przedmiotu umowy w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów ppoż. itp., oraz zapewnienie bezpieczeństwa osób trzecich,
  - 5) zabezpieczenia miejsca składowania materiałów, maszyn i urządzeń, oraz składowanie, usuwanie

- materiałów, urządzeń pomocniczych, odpadów i śmieci, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- 6) po zakończeniu robót, uporządkowanie terenu budowy w sposób nadający się do użytkowania bez konieczności wykonania jakichkolwiek dodatkowych prac przez Zamawiającego i przekazanie go Zamawiającemu w terminie ustalonym na odbiór robót.
2. Do wykonania wszelkich prac objętych umową, Wykonawca zobowiązuje się używać materiałów odpowiadających co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie. Zastosowane materiały winny posiadać certyfikaty, znak bezpieczeństwa, atesty, być zgodne z kryteriami technicznymi określonymi w polskich normach lub aprobatą techniczną, o ile dla danego wyrobu nie ustalono Polskiej Normy oraz zgodne z właściwymi przepisami i dokumentami technicznymi.
3. Na każde żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat, znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną. Wyżej wymienione dokumenty Wykonawca prześle Zamawiającemu przy odbiorze końcowym.
4. Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały do wymaganych czynności sprawdzających, badań i pomiarów i prześle dokumentację z tych czynności Zamawiającemu przy odbiorze.
5. Wykonawca pokryje wszystkie koszty związane z uzyskaniem atestów, świadectw.
6. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić wykonanie i kierowanie robotami objętymi umową przez osoby posiadające wymagane kwalifikacje zawodowe i uprawnienia budowlane.
7. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu dokumenty, o których mowa w art. 41 ust. 4 pkt. 1 i w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane, najpóźniej w dniu podpisania umowy.
8. O każdej zmianie osób, o których mowa w ust. 7, Wykonawca zobowiązany jest powiadomić na piśmie Zamawiającego. Kwalifikacje i doświadczenie wskazanych osób nie mogą być niższe od kwalifikacji i doświadczenia osób wymaganych postanowieniami SIWZ oraz gdy zostaną dołączone dokumenty, o których mowa w ust. 8.
9. Wykonawca na koszt własny zorganizuje zaplecze budowy i pokryje wszelkie koszty niezbędne do realizacji tych robót.
10. Wykonawca będzie utrzymywał teren robót w stanie uporządkowanym i przeznaczy go wyłącznie na cel wykonywanych zadań wskazanych w niniejszej umowie.
11. W okresie od dnia rozpoczęcia robót do dnia ich odbioru Wykonawca zobowiązany jest posiadać umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, przy czym zakres ubezpieczonej działalności powinien bezwzględnie obejmować zakres przedmiotu zamówienia.
12. Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię polisy ubezpieczeniowej (wraz z dowodem opłaty składki), nie później niż w dniu rozpoczęcia robót, pod rygorem odstąpienia przez Zamawiającego od realizacji umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy. W razie wygaśnięcia polisy w trakcie trwania niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do przedłożenia Zamawiającemu w terminie do 3 dni roboczych od wygaśnięcia poprzedniego ubezpieczenia, kopię kolejnego odnowienia polisy i dowodu opłacania składki, z zachowaniem ciągłości okresu i warunków ubezpieczenia.

#### § 10.

1. Odbiór robót nastąpi najpóźniej w terminie do 7 dni, licząc od dnia zgłoszenia przez WYKONAWCĘ gotowości odbioru robót.
2. Zakończenie robót WYKONAWCA zobowiązany jest zgłosić ZAMAWIAJĄCEMU.
3. WYKONAWCA zobowiązany jest co najmniej na 2 dni przed rozpoczęciem robót wywiesić w budynku informację o rozpoczęciu robót, z wyszczególnieniem ich rodzaju chyba, że nie jest to możliwe z powodu rozpoczęcia wykonywania robót w terminie krótszym niż 2 dni od zaistnienia takiej potrzeby.
4. Po każdorazowym usunięciu awarii lub wykonaniu robót objętych stawką ryczałtową WYKONAWCA zobowiązany jest do wypełniania kontrolki pracy z podpisem zgłaszającego Klienta. Kontrolkę pracy

potwierdza Przedstawiciel ZAMAWIAJĄCEGO. WYKONAWCA ma obowiązek określenia przyczyn awarii, podając je w kontrolce.

§ 11.

Przedstawicielem ZAMAWIAJĄCEGO jest Justyna Florczak-Pawłowska – Inspektor w branży sanitarnej, a w razie jej nieobecności lub niemożliwości podjęcia działań wynikających z niniejszej umowy – inna osoba wyznaczona przez ZAMAWIAJĄCEGO.

§ 12.

1. WYKONAWCA zapłaci ZAMAWIAJĄCEMU kary umowne za zwłokę w wykonaniu robót w terminie określonym w „zleceniu robót” oraz za zwłokę w usunięciu wad w wysokości 2 % wynagrodzenia za to zlecenie za każdy dzień zwłoki.
2. Jeżeli Zamawiający stwierdza nienależyte wykonanie przedmiotu umowy występuje pisemnie do Wykonawcy z wezwaniem do należytej realizacji przedmiotu umowy.
3. Do należytego wykonania umowy należą w szczególności obowiązki wynikające z terminu wykonania oraz zakresu przedmiotowego robót
4. Jeżeli Wykonawca wykonuje zamówienie w sposób nienależyty co zostanie potwierdzone w sposób określony w pkt 2 Zamawiający potrąca w formie kary umownej 0,1% łącznej wartości zamówienia określonego w § 7 ust. 1 umowy.
5. Należną karę umowną ZAMAWIAJĄCY może potrącić z dowolnego wynagrodzenia WYKONAWCY przysługującego WYKONAWCY na podstawie niniejszej umowy.
6. Po dwukrotnym zastosowaniu kar finansowych zgodnie z pkt. 4 w przypadku kolejnego faktu nienależytego wykonania umowy, Zamawiający ma prawo do natychmiastowego odstąpienia od umowy i obciążenia Wykonawcy karą umowną w wysokości 15 % łącznej wartości zamówienia o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy.
7. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 15 % łącznej wartości zamówienia o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy.
3. Strony mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody.

§ 13.

1. WYKONAWCA udziela ZAMAWIAJĄCEMU gwarancji jakości na wykonane roboty. Okres gwarancji liczony jest od daty odbioru robót / bez wad/ i wynosi ..... miesięcy od dnia końcowego odbioru robót.
2. Ustala się, że okres rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy równy jest okresowi gwarancji i także wynosi ..... miesięcy od dnia końcowego odbioru przedmiotu umowy.

§ 14.

Integralną częścią umowy stanowią:  
Załącznik nr 1 – formularz cenowy,  
Załącznik nr 2 – Wykaz budynków będących własnością Gminy Bielawa  
Załącznik nr 3 – kontrolka pracy – zlecenie

§ 15.

WYKONAWCA nie może przenosić swoich umownych uprawnień na rzecz osób trzecich bez uzyskania pisemnej zgody ZAMAWIAJĄCEGO.

§ 16.

W sprawach nie unormowanych w umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności – formy pisemnej.



§ 18.

Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania i wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.

§ 19.

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze dla ZAMAWIAJĄCEGO i 1 egzemplarz dla WYKONAWCY

PODPISY

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....