UMOWA NR ZO/06/2026

zawarta w dniu ……. 2026 r. w Kórniku pomiędzy:

Wodociągami Kórnickimi i Usługami Komunalnymi WODKOM Kórnik Spółką z o.o. z siedzibą w Kórniku, ul. Poznańska 71c, 62-035 Kórnik, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000006806, NIP: 7851004711, REGON: 630283964, o kapitale zakładowym w wysokości 3.044.000,00 zł

reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Roberta Przybysza

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

……
, z siedzibą w ……, NIP: ……, REGON: ……, KRS/CEIDG: ……, reprezentowaną/reprezentowanym przez: ……

zwaną dalej „Wykonawcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§1

Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zamówienie pn. „Kompleksowy remont dachów dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Polnej 83 w Czmoniu”, obejmujące roboty budowlane na następujących obiektach:

a) budynek mieszkalny główny – 2 lokale mieszkalne, ul. Polna 83 w Czmoniu;

b) budynek mieszkalny mniejszy – 1 lokal mieszkalny, ul. Polna 83 w Czmoniu.

2. Przedmiot umowy należy wykonać zgodnie z dokumentacją zamówienia, w szczególności z:

a) Zapytaniem ofertowym nr 06/2026;

b) Opisem Przedmiotu Zamówienia – remont dachów dwóch budynków przy ul. Polnej 83 w Czmoniu;

c) kosztorysem ślepym nr 151-65-000 – budynek mieszkalny główny (2 lokale mieszkalne);

d) kosztorysem ślepym nr 151-66-000 – budynek mieszkalny mniejszy (1 lokal mieszkalny);

e) ofertą Wykonawcy.

3. Przedmiot umowy obejmuje wykonanie wszystkich robót, dostaw, czynności pomocniczych i towarzyszących niezbędnych do kompleksowej i prawidłowej realizacji zamówienia, w tym w szczególności: demontaż istniejącego pokrycia i ołacenia, naprawy i uzupełnienia konstrukcji dachu,

wykonanie paroizolacji, docieplenia połaci dachowych wełną mineralną grubości 10 cm, membrany dachowej, kontrłat i łat, naprawy tynków kominów, wykonanie czapki betonowej na kominie w budynku z jednym lokalem, obróbek blacharskich, nowego pokrycia z blachy dachówkowej powlekanej, nowych rynien i rur spustowych, a także wywóz i utylizację odpadów oraz uporządkowanie terenu robót.

4. Wykonawca oświadcza, że przed złożeniem oferty odbył obowiązkową wizję lokalną obu obiektów, zapoznał się ze stanem technicznym, zakresem robót i warunkami ich realizacji oraz uwzględnił je w cenie oferty.

5. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz przy zachowaniu przepisów BHP i ochrony przeciwpożarowej.

§2

Termin realizacji

1. Termin realizacji przedmiotu umowy: od dnia podpisania umowy do dnia 15.11.2026 r.
2. Za termin wykonania przedmiotu umowy uznaje się dzień podpisania przez Strony protokołu odbioru końcowego bez wad istotnych.

§3

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:

netto: …… zł

VAT: …… zł

brutto: …… zł

(słownie brutto: ……).

2. Wynagrodzenie obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w szczególności:

a) robociznę,

b) materiały,

c) sprzęt,

d) transport,

e) zabezpieczenie terenu robót,

f) wywóz i utylizację odpadów,

g) uporządkowanie miejsca prowadzenia robót,

h) wszelkie inne koszty niezbędne do należytego wykonania umowy.

3. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje cały przedmiot zamówienia na obu budynkach. Wynagrodzenie nie podlega zmianie z powodu niedoszacowania przez Wykonawcę zakresu lub kosztów robót, z zastrzeżeniem zmian dopuszczonych niniejszą umową.

§4

Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązany jest do:

a) zapewnienia we własnym zakresie wszystkich materiałów, urządzeń, sprzętu, rusztowań, transportu i zaplecza niezbędnych do wykonania robót,

b) zabezpieczenia terenu robót,

c) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie obiektu przed opadami atmosferycznymi podczas realizacji robót,

d) w przypadku uszkodzenia mienia lub zalania obiektu Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za powstałe szkody,

e) prowadzenia robót w sposób ograniczający uciążliwości dla mieszkańców,

f) utrzymania porządku w trakcie realizacji robót,

g) bieżącego usuwania odpadów i gruzu,

h) zagospodarowania i utylizacji odpadów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

i) zabezpieczenia mienia Zamawiającego i osób trzecich,

j) właściwego oznakowania i zabezpieczenia miejsca prowadzenia robót przez cały okres realizacji umowy,

k) codziennego zabezpieczenia miejsc wykonywania robót po zakończeniu prac danego dnia,

l) naprawienia szkód powstałych w związku z realizacją robót.

2. Wszystkie zastosowane materiały muszą być fabrycznie nowe, pełnowartościowe, wolne od wad oraz posiadać wymagane prawem deklaracje właściwości użytkowych, atesty, certyfikaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Pokrycie dachowe należy wykonać z blachy dachówkowej powlekanej o parametrach zapewniających trwałość i odporność na korozję i warunki atmosferyczne, a obróbki blacharskie z blachy powlekanej dopasowanej kolorystycznie do pokrycia.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo prowadzonych robót.

4. Wykonawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres realizacji umowy aktualne ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Na każde żądanie

Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć mu do wglądu oryginał polisy wraz z dowodem uiszczenia składek.

5. Wykonawca oświadcza, że osoby realizujące przedmiot umowy posiadają wymagane przepisami uprawnienia, szkolenia oraz aktualne badania dopuszczające do wykonywania prac na wysokości.

6. Zamawiający ma prawo żądać wstrzymania robót wykonywanych niezgodnie z umową, przepisami prawa lub zasadami sztuki budowlanej.

§5

Odbiór robót

1. Odbiór robót nastąpi na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez Strony.

2. Jeżeli w trakcie odbioru końcowego robót zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

   1) jeżeli wady nie są istotne, Zamawiający zaznacza ten fakt w protokole odbioru i:
      a) jeżeli wady nadają się do usunięcia wyznacza Wykonawcy odpowiedni, nie dłuższy niż 7 dni (kalendarzowe), termin na ich usunięcie, co zostanie stwierdzone w protokołach pousterkowych. W przypadku gdy Wykonawca nie usunie wad w wyznaczonym terminie Zamawiający może albo zlecić usunięcie wad podmiotowi trzeciemu lub samemu usunąć wady na koszt i ryzyko Wykonawcy bez uprzedniego upoważnienia sądu;
      b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, bez uzyskiwania uprzednio prawomocnego wyroku sądowego, na co Wykonawca wyraża zgodę.
   2) jeżeli wady są istotne, Zamawiający może odmówić dokonania odbioru i:
      a) jeżeli wady nadają się do usunięcia uzależnić dokonanie tego odbioru i podpisanie protokołu odbioru od usunięcia tych wad we wskazanym przez Zamawiającego terminie,
      b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia:
         — jeżeli możliwe jest użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy, bez uzyskiwania uprzednio prawomocnego wyroku sądowego, na co Wykonawca wyraża zgodę,
         — jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od Umowy.

3. Wykonawca, w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a i pkt 2 lit a) zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad.

4. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę wszystkich wad, usterek i braków w terminach wskazanych w ust. 2, Zamawiający – niezależnie od innych środków przewidzianych w Umowie – ma prawo zlecić osobom trzecim usunięcie wad i usterek oraz wykonanie niezrealizowanych robót na koszt Wykonawcy bez upoważnienia sądu.

5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie ze swojego wynagrodzenia kosztów robót, o których mowa w ust. 4.

6. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren robót oraz usunąć wszelkie odpady i materiały pozostałe po realizacji prac.

§6

Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane roboty oraz zastosowane materiały na okres …… miesięcy, zgodnie z ofertą Wykonawcy, nie krótszy jednak niż 36 miesięcy.

a) Okres gwarancji liczony jest od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

b) Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia zgłoszonych wad lub usterek w terminie maksymalnie 7 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Zamawiającego, chyba że charakter usterki wymaga dłuższego terminu zaakceptowanego przez Zamawiającego.

c) Zgłoszenia wad mogą być dokonywane pisemnie lub drogą elektroniczną.

d) Gwarancją Wykonawcy objęte są wszystkie roboty wykonane na podstawie umowy, bez względu na to, czy zostały wykonane przez Wykonawcę, czy przez podwykonawców, którymi się posłużył przy wykonywaniu umowy. Gwarancja udzielona przez Wykonawcę dotyczy jakości wykonanych robót oraz użytych materiałów, instalacji oraz urządzeń i obejmuje całość przedmiotu umowy.

e) Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie określonym w lit. b, to Zamawiający może zlecić usunięcie wad stronie trzeciej na koszt Wykonawcy bez uprzedniego upoważnienia sądu.

f) Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

g) Usunięcie wad zostanie stwierdzone w protokołach pousterkowych.

h) Okres gwarancji i rękojmi ulega wydłużeniu o czas potrzebny na usunięcie wad.

i) Okres rękojmi nie zakończy się wcześniej niż z ostatnim dniem okresu gwarancji.

j) Przed upływem okresu gwarancji Zamawiający może przeprowadzić odbiór gwarancyjny wykonanych robót.

§7

Warunki płatności

1. Podstawą i warunkiem prawidłowego wystawienia faktury jest podpisany przez obie Strony protokół odbioru końcowego.
2. Płatność zostanie dokonana przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
3. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
4. Zapłata za wykonanie umowy nastąpi w terminie do 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury wraz z podpisanym bez zastrzeżeń protokołem odbioru robót. Za dzień doręczenia faktury Zamawiającemu uznaje się dzień nadania fakturze numeru identyfikacyjnego

KSeF, zgodnie z art. 106na ust. 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 775), z wyjątkami określonymi w tym przepisie.

5. Wykonawca zobowiązuje się do wystawiania faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) od dnia, w którym na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa stanie się do tego zobowiązany.
6. W okresie trwania awarii Krajowego Systemu e-Faktur, o której mowa w art. 106ne ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 775), Wykonawca wystawia faktury w postaci elektronicznej zgodnie z wzorem udostępnionym na podstawie art. 106gb ust. 8 tej ustawy.
7. Faktury wystawione w trybie, o którym mowa w ust. 6, udostępnia się Zamawiającemu w sposób z nim uzgodniony, tj. za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: wodkom@wodkom.pl.
8. Strony zobowiązują się do współdziałania w zakresie prawidłowego wdrożenia obowiązku korzystania z KSeF, w szczególności poprzez przekazanie sobie niezbędnych danych identyfikacyjnych oraz uprawnień wymaganych do odbioru i wystawiania faktur w systemie KSeF.

Zamawiający może dokonać płatności z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności zgodnie z art. 108a i art. 108b ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług.

§8

Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki,

b) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych podczas odbioru, a także wad lub usterek stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi – w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki,

c) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 10% wynagrodzenia brutto,

d) za niewłaściwe zabezpieczenie miejsca robót lub obiektu przed warunkami atmosferycznymi – w wysokości 1 000,00 zł za każde stwierdzone naruszenie.

2. Zamawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych.

3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w terminie 5 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty kary. W razie opóźnienia w zapłacie Zamawiający może potrącić należną mu karę z dowolnej należności przysługującej Wykonawcy względem Zamawiającego, na co Wykonawca wyraża zgodę (potrącenie umowne).

§9

Odstąpienie od umowy

1. Oprócz przypadków wymienionych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Zamawiający może odstąpić od umowy w szczególności gdy:

a) Wykonawca opóźnia się z realizacją robót przez okres przekraczający 14 dni kalendarzowych,

b) Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z umową,

c) Wykonawca narusza przepisy BHP lub ppoż.,

d) Wykonawca przerwał realizację robót na okres dłuższy niż 14 dni bez uzasadnienia.

2. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy może zostać złożone w terminie 30 dni od powzięcia przez Stronę odstępującą wiadomości o zaistnieniu okoliczności uzasadniającej odstąpienie. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej.

3. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Strona wysyła listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru albo poprzez usługę kurierską na adres drugiej Strony podany w Umowie albo w zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia pisma przez drugą Stronę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie" (awizo) wywołuje skutki doręczenia

§10

Osoby do kontaktu

1. Osobą odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Zamawiającego jest:

p. Robert Przybysz, tel. 61 817 02 72, wodkom@wodkom.pl

2. Osobą odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Wykonawcy jest:

p. ……, tel. ……, e-mail: ……

§11

Postanowienia końcowe

1. Wykonawca oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w związku z ubieganiem się o udzielenie zamówienia publicznego oraz realizacją Umowy.

2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane.

4. Wykonawca nie może, bez uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Zamawiającego, przelewać na osoby trzecie jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Umowy, pod rygorem nieważności umowy cesji.

5. W związku z zawarciem Umowy Zamawiający oświadcza, iż posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).
6. Spory wynikłe z realizacji umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Zapytanie ofertowe nr 06/2026
2. Oferta Wykonawcy
3. Opis Przedmiotu Zamówienia – remont dachów dwóch budynków przy ul. Polnej 83 w Czmoniu;
4. Kosztorys ślepy nr 151-65-000 – budynek mieszkalny główny (2 lokale mieszkalne);
5. Kosztorys ślepy nr 151-66-000 – budynek mieszkalny mniejszy (1 lokal mieszkalny).