

## UMOWA Nr ..... /2026- projekt

Zawarta dnia .....r. w Bartoszycach 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 konserwacyjnych i usuwaniu awarii w branży ogólnobudowlanej w budynkach komunalnych administrowanych przez „LOKUM” Sp. z o. o. w Bartoszycach”
2. Szczegółowy zakres czynności zamówionych usług objętych umową określają obowiązujące w postępowaniu zapisy:
  - a. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia będący załącznikiem nr 2 do zaproszenia.
  - b. Zestawienie budynków komunalnych zarządzanych przez „LOKUM” Sp. z o. o. w Bartoszycach będący załącznikiem nr 7 do zaproszenia.
3. Umowa obejmuje – Roboty ogólnobudowlane.

### § 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 zlecone winny być potwierdzone przez lokatorów w budynkach komunalnych. Wstępne uzgodnienia robót strony określa w zleceniu roboczym.
3. Wykonawca zobowiązany jest do codziennego do godziny 8<sup>00</sup> osobistego ( lub osoby upoważnionej do kontaktów wskazanej przez Wykonawcę) odbioru zleceń w siedzibie „LOKUM” Sp. z o.o. – Dział Techniczny.
4. Wykonawca zobowiązuje się do podania numeru telefonu, pod którym dostępny będzie w godzinach realizacji zamówienia.

### § 3

1. Terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonania wszystkich robót objętych niniejszą umową muszą być uzgodnione z Zamawiającym i potwierdzone na zleceniu.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zleconych robót w terminie ustalonym w otrzymanym zleceniu.

### § 4

Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe przy wykonywaniu przedmiotu umowy.

### § 5

1. Rozliczenie robót dokonywane będzie 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.
2. W przypadku zmiany stawki VAT w okresie obowiązywania umowy Wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie powiększone o podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury.
  3. 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. 4-7.
  4. Szczegółowy wykaz zasobów zarządzanych przez „LOKUM” Sp. z o. o. na których będzie realizowany przedmiot umowy, stanowiący załącznik nr 2 do zaproszenia, 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.
  5. Wynagrodzenie określone w ust. 3, 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.
  6. Ostateczna wysokość wynagrodzenia wskazanego w ust. 3 zostanie ustalona na podstawie faktycznie (rzeczywiście) wykonanych usług w oparciu o ceny jednostkowe zawarte w ust. 1.
  7. Zamawiający zastrzega możliwość rezygnacji z usług w razie braku potrzeb bez prawa domagania się przez Wykonawcę zapłaty oraz jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu.

## § 6

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy o którym mowa w § 5 ust. 3 Umowy, które nie przekroczy 5% pierwotnej wartości Umowy, w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją Umowy.

Wykonawca uprawniony jest do żądania zmiany wysokości wynagrodzenia w przypadku, gdy poziom zmian wysokości ceny materiałów lub kosztów przekroczy wartość wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego

Wykonawca uprawniony jest do złożenia wniosku o zmianę wynagrodzenia, gdy poziom wahań cen przekroczy próg, o którym mowa w ust. 1.

Podstawą waloryzacji będzie pisemny wniosek Wykonawcy złożony do Zamawiającego nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy,

Cena może zostać zwaloryzowana w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, będącego przedmiotem umowy.

Początkowym terminem ustalania zmiany wynagrodzenia wykonawcy będzie termin rozpoczęcia realizacji niniejszej umowy.

Wykonawca będzie zobowiązany wykazać bezpośredni wpływ ww. wzrostu na realizację przedmiotowego zamówienia.

## § 7

1. Kosztorys powykonawczy Wykonawca jest zobowiązany złożyć w terminie 14 dni od daty zakończenia robót, nie później jednak niż do 10 dnia miesiąca następnego. Zamawiający

zobowiązuje się sprawdzić kosztorys powykonawczy w terminie 14 dni roboczych od daty otrzymania od Wykonawcy.

2. Zakres robót musi być zatwierdzony przez Zamawiającego. Zamawiający może odmówić zapłaty wynagrodzenia za roboty dodatkowe, które zostały wykonane bez zlecenia z wyjątkiem robót, których wykonanie jest konieczne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania zakresu rzeczowego umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.
4. 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

Rozliczenie pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą wynikające z umowy dokonywane będzie fakturami wystawianymi na „LOKUM” Sp. z o. o. z dołączonym kosztorysem powykonawczym.

Wynagrodzenie będzie płatne w terminie 21 dni od dnia otrzymania faktury przez Zamawiającego, przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.

Zapłata nastąpi po uprzątnięciu wytworzonych w trakcie realizacji zlecenia odpadów.

#### § 9

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 § 5 ust. 3 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.

#### § 10

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.

#### § 11

Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Zamawiającego o każdej zmianie adresu siedziby i o każdej innej zmianie w działalności mogącej mieć wpływ na realizację umowy. Pisma doręczone na ostatni adres uznaje się za skutecznie doręczone.

#### § 12

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

#### § 13

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od 01.04.2026 r. do 31.03.2027 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.

#### § 14

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

#### § 15

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

#### § 16

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

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....