

UMOWA NR/2026

zawarta w dniu r. w Puławach pomiędzy:

Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Puławach (24-100) przy ul. Księżnej Izabelli 6, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000012660, NIP: 7160005079, REGON: 430530676, o kapitale zakładowym w wysokości 8.217.000,00 PLN, reprezentowaną przez:

Pawła Okapę – Prezesa Zarządu

zgodnie z zasadami reprezentacji ujawnionymi w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zwaną w dalszej części umowy „**Zamawiającym**”,

a

[Nazwa firmy] z siedzibą w [Miejscowość], ul. [Ulica i nr], wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem [numer], NIP: [numer], REGON: [numer], reprezentowaną przez: [Imię i Nazwisko, funkcja] (w przypadku jednoosobowej działalności gospodarczej):

[Imię i Nazwisko], prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **[Nazwa firmy]** w [Miejscowość], ul. [Ulica i nr], wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG), NIP: [numer], REGON: [numer], zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”,

Zamawiający i Wykonawca zwani są w dalszej części umowy łącznie „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”.

§ 1.

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlano-remontowe (zwane dalej „Robotami” lub „Przedmiotem Umowy”) polegające na remoncie pomieszczenia łazienki dla pracowników w budynku przy ul. 4 Pułku Piechoty Wojska Polskiego 2 w Puławach, w zakresie wymiany oraz ułożenia nowej okładziny podłogowej (posadzki) oraz ściennej z płytek (glazury/terakoty/gresu) oraz remont elewacji w budynku przy ul. Dęblińskiej 4e (uzupełnienie braków)
2. Szczegółowy zakres rzeczowo-techniczny Robót określa przedmiar robót stanowiący Załącznik nr 1 i 2 do niniejszej umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że przed zawarciem umowy dokonał wizji lokalnej na terenie inwestycji, zapoznał się z dokumentacją techniczną, stanem obiektu oraz wszystkimi warunkami lokalnymi i nie zgłasza do nich żadnych zastrzeżeń.
4. Wykonawca potwierdza, że przedmiary są kompletne, jednoznaczne i wystarczające do prawidłowego oraz terminowego wykonania Przedmiotu Umowy za umówione wynagrodzenie ryczałtowe.

§ 2.

TERMINY REALIZACJI I HARMONOGRAM

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji Przedmiotu Umowy:
 - a) Rozpoczęcie Robót (przekazanie terenu budowy): w terminieod dnia zawarcia niniejszej umowy.
 - b) Zakończenie wszystkich Robót wraz ze zgłoszeniem pełnej gotowości do odbioru końcowego: do dnia r.
2. Za termin zakończenia realizacji Przedmiotu Umowy uważa się dzień podpisania przez Zamawiającego końcowego protokołu odbioru Robót bez zastrzeżeń, potwierdzającego brak jakichkolwiek wad i usterek.

§ 3.

OBOWIĄZKI WYKONAWCY I WARUNKI TECHNICZNE

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy z najwyższą profesjonalną starannością, zgodnie z dokumentacją projektową, sztuką budowlaną, przepisami ustawy Prawo budowlane oraz obowiązującymi Polskimi Normami.
2. Wykonawca zrealizuje Roboty przy użyciu własnych, sprawnych technicznie narzędzi, maszyn i urządzeń pomocniczych.
3. Wykonawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za bezpieczne prowadzenie prac na terenie obiektu, w tym za bezwzględne przestrzeganie przepisów BHP oraz ochrony przeciwpożarowej (p. poz.).
4. Wykonawca zobowiązuje się do użycia materiałów fabrycznie nowych, wolnych od wad fizycznych i prawnych, posiadających stosowne atesty higieniczne, certyfikaty, deklaracje zgodności oraz dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Każdorazowe użycie materiału (w szczególności płytek, chemii budowlanej i systemów hydroizolacji) wymaga uprzedniej akceptacji Zamawiającego.
5. Wykonawca zobowiązuje się do ciągłego utrzymywania ładu i porządku na terenie budowy. Po zakończeniu prac Wykonawca na własny koszt uprządkuje pomieszczenie, a także dokona legalnego zagospodarowania, wywozu i utylizacji wszelkich odpadów budowlanych powstałych w toku prac, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, pod rygorem zatrzymania części wynagrodzenia na poczet wykonania zastępczego tej czynności przez Zamawiającego.

§ 4.

KOORDYNACJA ROBÓT

Osobą odpowiedzialną za koordynację prac oraz kontakty z Wykonawcą z ramienia Zamawiającego będzie:

§ 5.

PODWYKONAWCY

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części Robót podwykonawcom wyłącznie za uprzednią, pisemną pod rygorem nieważności, zgodą Zamawiającego.
2. Do zawarcia umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą wymagane jest przedstawienie Zamawiającemu projektu tej umowy wraz z częścią dokumentacji dotyczącą powierzanych robót.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania swoich podwykonawców, dalszych podwykonawców oraz osób przy ich pomocy realizujących umowę, jak za własne działania lub zaniechania (art. 474 Kodeksu cywilnego).

§ 6.

WYNAGRODZENIE I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Za prawidłowe, kompletne i bezusterkowe wykonanie Przedmiotu Umowy, Strony ustalają stałe wynagrodzenie ryczałtowe w łącznej kwocie:
 - a) Netto: **[kwota]** zł, plus należny podatek VAT, co daje kwotę **Brutto: [kwota]** zł (słownie brutto: złotych).
2. Wynagrodzenie ryczałtowe ma charakter niezmienny i obejmuje wszelkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania umowy (w tym koszty materiałów, transportu, utylizacji odpadów oraz zabezpieczenia placu budowy). Wyłączenie niezmienności ceny dopuszcza się wyłącznie, jeżeli w trakcie prac wynikną roboty dodatkowe, które nie były przewidziane w przedmiarze, a konieczność ich wykonania potwierdzi pisemnie Zamawiający.
3. Prace dodatkowe będą rozliczane kosztorysem przed ich wykonaniem, w oparciu o średnie stawki wydawnictwa SEKOCENBUD dla ostatniego udostępnionego kwartału dla Województwa Lubelskiego (BCR), po ich zatwierdzeniu, przed wykonaniem, przez wyznaczonego przedstawiciela Zamawiającego.
4. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT (tzw. „biała lista”), w terminie do 30 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z podpisanym obustronnie protokołem odbioru bez zastrzeżeń.
5. Warunkiem zapłaty wynagrodzenia jest przedstawienie przez Wykonawcę pisemnych oświadczeń wszystkich podwykonawców o uregulowaniu wobec nich wszelkich należności finansowych (zgodnie ze wzorem z Załącznika nr 4). W przypadku braku takich oświadczeń, Zamawiający ma prawo zatrzymać należną kwotę z wynagrodzenia Wykonawcy i dokonać bezpośredniej zapłaty na rzecz podwykonawców.

§ 7.

ODBIORY ROBÓT

1. Strony ustalają następujące rodzaje odbiorów: odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu (w szczególności wykonanie izolacji przeciwwilgociowej /hydroizolacji pod płytkami), odbiory częściowe oraz odbiór końcowy.
2. Wykonawca zgłasza gotowość do odbioru pisemnie lub drogą elektroniczną bezpośrednio do Zamawiającego.
3. Zamawiający przystąpi do czynności odbioru w terminie 3 dni od dnia prawidłowego zgłoszenia gotowości przez Wykonawcę.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady lub usterki, Zamawiający uprawniony jest do:
 - a) wad nadających się do usunięcia – odmowy podpisania protokołu odbioru i wyznaczenia Wykonawcy odpowiedniego terminu na ich usunięcie; po ich usunięciu procedura odbiorowa zostanie powtórzona;
 - b) wad nienadających się do usunięcia – odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy (jeśli wady umożliwiają użytkowanie łazienki zgodnie z przeznaczeniem) lub żądania wykonania danego elementu (np. wadliwie ułożonych płytek) od nowa na wyłączny koszt Wykonawcy.

§ 8.

KARY UMOWNE

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
 - a) Za zwłokę w zakończeniu Przedmiotu Umowy w stosunku do terminu końcowego określonego w § 2 ust. 1 lit. b – w wysokości 0,3% łącznego wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
 - b) Za zwłokę w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 0,2% łącznego wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad.
 - c) Za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 20% łącznego wynagrodzenia brutto.
2. Łączny limit kar umownych, jakich Zamawiający może żądać na podstawie niniejszej umowy, wynosi 20% łącznego wynagrodzenia brutto.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego, przekraczającego wartość zastrzeżonych kar umownych.

§ 9.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o zaistnieniu przesłanki uzasadniającej odstąpienie, w szczególności, gdy:
 - a) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem Robót o więcej niż 7 dni od umówionego terminu lub przerwał wykonywanie Robót bez uzasadnionej przyczyny na okres dłuższy niż 5 dni roboczych.
 - b) Wykonawca wykonuje Roboty w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową i mimo pisemnego wezwania ze strony Zamawiającego nie zmienia sposobu realizacji prac w wyznaczonym terminie.
2. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i musi zawierać uzasadnienie.

§ 10.

GWARANCJA JAKOŚCI I RĘKOJMIA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany Przedmiot Umowy (w tym na stabilność okładzin ściennych i podłogowych oraz szczelność hydroizolacji) na okres 36 miesięcy, licząc od dnia podpisania końcowego protokołu odbioru bez zastrzeżeń.
2. Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do usuwania zgłoszonej wady w ramach gwarancji w czasie nie dłuższym niż 48 godzin od momentu jej formalnego zgłoszenia przez Zamawiającego i usunąć ją w terminie technicznie uzasadnionym, uzgodnionym przez Strony.
3. Jeżeli Wykonawca nie usunie wady w wyznaczonym terminie, Zamawiający może bez dodatkowego wezwania zlecić usunięcie wady podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze), na co Wykonawca wyraża zgodę. Koszty wykonania zastępczego zostaną pokryte w pierwszej kolejności z potrącenia z niewypłaconego wynagrodzenia lub zabezpieczeń.

§ 11.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności w postaci obustronnie podpisanego aneksu.
2. Wykonawca nie może dokonać cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez uprzedniej, wyraźnej, pisemnej zgody Zamawiającego.
3. Sądem właściwym do rozstrzygania wszelkich sporów mogących wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Załączniki do umowy:

1. Załącznik nr 1: Przedmiar robót dla remontu pomieszczenia łazienki (roboty posadzkarskie i okładziny ścienne).
2. Załącznik nr 2: Przedmiar robót dla remontu elewacji ul. Dęblińska 4e
3. Załącznik nr 3: Aktualny odpis z KRS Zamawiającego / CEIDG Wykonawcy.
4. Załącznik nr 4: Wzór protokołu odbioru końcowego.
5. Załącznik nr 5: Wzór oświadczenia podwykonawcy o otrzymaniu całości wynagrodzenia.

Załącznik nr 5: (WZÓR)
PROTOKÓŁ ODBIORU KOŃCOWEGO ROBÓT

do Umowy nr z dnia r.
Inwestycja:

1. STRONY ODBIORU:

Zamawiający (OPEC Sp. z o.o.):

Wykonawca:

2. TERMINY:

Zgłoszenie odbioru: r. Faktyczne zakończenie prac: r.

3. OCENA KOMISJI ODBIOROWEJ (zaznaczyć właściwe):

Odbiór bez zastrzeżeń. Roboty wykonano należycie i kompletnie.

Odbiór z zastrzeżeniami. Stwierdzono następujące wady/braki:

Termin na usunięcie wad wyznacza się do dnia: r.

4. PODPISY:

Za Zamawiającego:

Za Wykonawcę:

**Załącznik nr 5: (WZÓR) OŚWIADCZENIA PODWYKONAWCY O OTRZYMANIU
CAŁOŚCI WYNAGRODZENIA**

Miejscowość:, dnia r.

OŚWIADCZENIE PODWYKONAWCY

Pełna nazwa Podwykonawcy:NIP:

..... Umowa podwykonawcza z dnia: r.

Niniejszym oświadczam, że otrzymałem od Głównego Wykonawcy pełne i terminowe
wynagrodzenie z tytułu realizacji robót w ramach inwestycji OPEC Sp. z o.o. w kwocie brutto:
.....zł, na podstawie faktury/faktur nr:
.....

Wynagrodzenie to w całości zaspokaja moje roszczenia. Zrzekam się względem spółki OPEC
Sp. z o.o. wszelkich roszczeń finansowych z tego tytułu, w tym wynikających z art. 647¹
Kodeksu cywilnego.

(podpis Podwykonawcy i pieczęć firmowa)