

## Projektowane postanowienia umowy

Fundusze Europejskie  
dla Pomorza ZachodniegoRzeczpospolita  
PolskaDofinansowane przez  
Unię EuropejskąPomorze  
Zachodnie

## UMOWA NR .....2026

zawarta w dniu ..... 2026 r. w Suchaniu, pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową Pomorska 74-76 w Suchaniu** z siedzibą przy ul. Pomorskiej 74-76, 73-132 Suchań NIP 8542008692 reprezentowaną przez ..... ..Członków Zarządu ,  
Wspólnoty Mieszkaniowej zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

..... reprezentowaną przez ..... – ..... NIP:  
..... Regon: ..... zwaną dalej w treści umowy „**Wykonawcą**”.

Umowa zostaje zawarta w wyniku postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzonego w trybie zasady konkurencyjności, zgodnie z Wytycznymi kwalifikowalności wydatków na lata 2021-2027. Zadanie inwestycyjne jest realizowane z dofinansowaniem z Funduszy Europejskich dla Pomorza Zachodniego, Działanie 2.3 Zwiększenie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych w ramach projektu pn. „*Termomodernizacja wraz z wymianą indywidualnych źródła ciepła w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Pomorskiej 74-76 w Suchaniu.*”

## § 1

## Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie zadania pn. „**Modernizacja instalacji grzewczej poprzez wymianę 4 kotłów na węgiel w lokalach mieszkalnych budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Pomorska 74-76 w Suchaniu na pompy ciepła i klimatyzatory z funkcją grzania oraz cwu**”.
2. W ramach umowy wymienione zostaną 4 kotły na węgiel w lokalach mieszkalnych budynku wspólnoty mieszkaniowej w Suchaniu przy ul. Pomorskiej 74-76 lokalu na 2 klimatyzatory z funkcją grzania oraz ciepłej wody użytkowej oraz na 2 pompy ciepła wraz z robotami towarzyszącymi.:
  - 1) **W lokalu mieszkalnym pod adresem ul. Pomorska 74/5** - pieca węglowego na klimatyzator z funkcją grzania oraz ciepłej wody użytkowej o mocy 3,5 KW.
  - 2) **W lokalu mieszkalnym pod adresem ul. Pomorska 74/8**- pieca węglowego na klimatyzator z funkcją grzania oraz ciepłej wody użytkowej o mocy 3,5 KW.
  - 3) **W lokalu mieszkalnym pod adresem ul. Pomorska 74/3** - pieca węglowego (kaflowego ) na pompę ciepła powietrze –woda o mocy 5 KW wraz z wykonaniem instalacji co i c.w.u .
  - 4) **W lokalu mieszkalnym pod adresem ul. Pomorska 74/10** - pieca węglowego na pompę ciepła powietrze –woda o mocy 5 KW wraz z wykonana instalacji co i c.w.u .
1. Zamontowane piece będą zabezpieczały jednocześnie w lokalach system ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej.

2. Szczegółowy zakres prac, określony został w zapytaniu ofertowym, przedmiarze robót oraz audycie energetycznym stanowiącym integralną część umowy;
3. Wszystkie wbudowane materiały i urządzenia powinny posiadać stosowne certyfikaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie wymagane polskim prawem.

## § 2

### Termin wykonania zamówienia

Wykonawca jest zobowiązany wykonać przedmiot umowy w terminie ..... dni od daty zawarcia umowy to jest do dnia ..... r.

## § 3

### Obowiązki stron umowy

1. Zamawiający i wykonawca wybrany w postępowaniu o udzielenie zamówienia zobowiązani są współdziałać przy wykonaniu umowy, w celu należytej realizacji zamówienia.
2. **Do obowiązków zamawiającego należy, w szczególności:**
  - 1) dokonanie odbioru prac;
  - 2) zapłata wykonawcy wynagrodzenia.
3. **Do obowiązków wykonawcy należy w szczególności:**
  - 1) pełnienie funkcji koordynatora, w przypadku powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom;
  - 2) zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie prac i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania prac;
  - 3) wykonywanie prac oraz innych czynności objętych przedmiotem umowy zgodnie z właściwymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy;
  - 4) wykonanie prac z **materiałów własnych**, które powinny odpowiadać jakościowo wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

## § 4

### Odbiory

1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów:
  - 1) **odbiór końcowy** – na podstawie protokołu odbioru końcowego;
2. **Odbiór końcowy:**
  - 1) Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego prac, wysyłając zawiadomienie w formie pisemnej na adres zamawiającego lub za pośrednictwem poczty elektronicznej: [krzysztofik@opoczta.pl](mailto:krzysztofik@opoczta.pl).
  - 2) Zamawiający wyznaczy i rozpocznie czynności odbioru końcowego w terminie do 7 dni roboczych od daty zawiadomienia, o którym mowa w pkt 1.
  - 3) Pozytywny odbiór zostanie potwierdzony protokołem odbioru końcowego, podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli zamawiającego i wykonawcy bez uwag i zastrzeżeń.

## **§ 5**

### **Wynagrodzenie i warunki jego płatności**

1. Wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie z ofertą Wykonawcy, wynosi (łącznie z podatkiem VAT) ..... zł (**słownie:** ..... ) i obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy.
2. Zamawiający za wykonany przedmiot umowy zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe ustalone na podstawie oferty Wykonawcy.
3. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, uprawnionym do wystawienia faktury VAT.
4. Końcowa faktura VAT powinna być wystawiona po faktycznym zakończeniu prac w oparciu o protokół częściowy/końcowy odbioru robót.
5. Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy następować będzie w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podpisania protokołu końcowego bez uwag.
6. Do faktur wykonawca jest zobowiązany dołączyć oświadczenia wszystkich podwykonawców i dalszych podwykonawców, że wykonawca dokonał zapłaty wszelkich należności wynikających z zawartych umów z tytułu realizacji przedmiotu umowy.
7. W przypadku nieprzedstawienia przez wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 7, wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane prace, w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty do czasu zapłacenia należności albo zastosuje zapisy określone w § 7 ust.8.
8. Wszelkie rozliczenia finansowe między zamawiającym, a wykonawcą będą prowadzone w złotych polskich, w zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku.
9. Wykonawca upoważnia zamawiającego do potrącenia:
  - 1) kar umownych określonych w niniejszej umowie,
  - 2) płatności na rzecz podwykonawców oraz dalszych podwykonawców, w przypadku niedokonania płatności przez wykonawcę.
10. Zamawiający będzie stosował mechanizm podzielonej płatności wynikający z art. 108a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
11. Rachunek bankowy podany przez wykonawcę umowy jest rachunkiem zgłoszonym w organie podatkowym i wymienionym w rejestrze podatników VAT tzw. „białej liście”. W przypadku braku numeru rachunku w rejestrze podatników zamawiający uprawniony jest do wstrzymania się ze spełnieniem świadczenia do momentu ujawnienia rachunku bankowego wykonawcy w rejestrze podatników VAT. Powyższe nie stanowi zwłoki ani opóźnienia zamawiającego, ani nie niesie skutków, jakie wiążą się z niespełnieniem świadczenia w terminie.

## **§ 6**

### **Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną:
  - 1) za każdy dzień zwłoki w realizacji umowy, w stosunku do terminu określonego w § 2 – w wysokości 0,05% wartości wynagrodzenia brutto;
  - 2) za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad w okresie trwania rękojmi lub gwarancji, w stosunku do terminu określonego w § 11 ust. 6 umowy – w wysokości 0,05% wartości wynagrodzenia brutto;

- 3) z tytułu odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn leżących po stronie wykonawcy – w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy;
2. łączna maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy.
3. Zapłata kar umownych nie zwalnia wykonawcy z wypełnienia innych obowiązków wynikających z umowy.

## **§ 7**

### **Podwykonawstwo**

1. Strony umowy ustalają, że prace zostaną wykonane przez wykonawcę osobiście bądź z udziałem podwykonawców.
2. Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez wykonawcę kluczowych części zamówienia.
3. Wykonawca jest zobowiązany do zawiadomienia zamawiającego o podwykonawcach, którym w zamierza powierzyć realizację części zamówienia.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania podwykonawcy, jego przedstawicieli lub pracowników, jak za własne działania lub zaniechania. Wykonawca jest zobowiązany do sprawowania na bieżąco nadzoru nad pracami wykonywanymi przez podwykonawcę i do ich koordynacji.
5. W celu powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcy, wykonawca zawiera umowę o podwykonawstwo.
6. Każdy projekt umowy i umowa o podwykonawstwo musi zawierać postanowienia niesprzeczne z postanowieniami niniejszej umowy oraz będzie zawierać w szczególności:
  - 1) określenie stron;
  - 2) zakres robót przewidzianych do wykonania;
  - 3) termin realizacji robót, który będzie zgodny z terminem wykonania niniejszej umowy;
  - 4) terminy i zasady dokonywania odbioru;
  - 5) wynagrodzenie i zasady płatności za wykonanie robót, z zastrzeżeniem że nie będzie ono wyższe od wynagrodzenia za wykonanie tego samego zakresu robót należnego wykonawcy od zamawiającego wynikającego z niniejszej umowy;
7. Wykonawca, powierzając realizację robót podwykonawcy, jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wymagalnego wynagrodzenia należnego podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z podwykonawcą.
8. W przypadku uchylecia się od obowiązku zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, za wykonane i odebrane roboty, zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy pomniejszając kwotę należnego wynagrodzenia wykonawcy o kwotę należną podwykonawcy.

## **§ 8**

### **Gwarancja i rękojmia**

1. Wykonawca udziela zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot umowy obejmujący:
  - a) roboty budowlane, o których mowa w § 1 umowy – na okres ..... miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego;

- b) materiały i urządzenia - na warunkach producenta.
2. Okres rękojmi na roboty budowlane, o których mowa w § 1 umowy, wynosi ..... miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
  3. Dokumentem gwarancyjnym w rozumieniu art. 577<sup>2</sup> Kodeksu cywilnego jest niniejsza umowa.

## **§ 9**

### **Zmiana umowy**

Zamawiający przewiduje, możliwość dokonywania zmian postanowień niniejszej umowy wynikających z rozdziału 2.4 ust 5 lit b-e Zasad w zakresie udzielania zamówień w projektach w ramach programu Fundusze Europejskie dla pomorza Zachodniego 2021-2027 oraz następującym w zakresie:

1. Strony mają prawo do przedłużenia terminu zakończenia robót o okres trwania przyczyn, z powodu których będzie zagrożone dotrzymanie terminu zakończenia robót, w następujących sytuacjach:
  - 1) jeżeli przyczyny, z powodu których będzie zagrożone dotrzymanie terminu zakończenia robót będą następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, w szczególności będą następstwem nieterminowego przekazania terenu budowy,
  - 2) gdy wystąpi konieczność wykonania robót zamiennych lub innych robót niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy ze względu na zasady wiedzy technicznej, oraz udzielenia zamówień dodatkowych, które wstrzymują lub opóźniają realizację przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca jest uprawniony do żądania zmiany Umowy w zakresie materiałów, parametrów technicznych, technologii wykonania prac, sposobu i zakresu wykonania przedmiotu Umowy w następujących sytuacjach:
  - 1) konieczności zrealizowania jakiegokolwiek części robót, objętej przedmiotem Umowy, przy zastosowaniu odmiennych rozwiązań technicznych lub technologicznych, gdyby zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziło niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przedmiotu Umowy.
3. Strony mają prawo do żądania zmiany wynagrodzenia należnego z tytułu realizacji umowy w przypadku zmiany sposobu przeprowadzenia robót, konieczności wykonania robót dodatkowych, lub wprowadzeniem robót zamiennych, Wykonawca wykona wycenę robót wynikających ze zmiany sposobu prowadzenia robót oraz robót zamiennych w formie kosztorysu. Wykonawca powinien przedłożyć kalkulację ceny jednostkowej tych robót z uwzględnieniem elementów cenotwórczych nie wyższych od średnich cen publikowanych w wydawnictwach branżowych (np. SEKOCENBUD, Orgbud, Intercenbud, itp.) dla województwa zachodniopomorskiego, aktualnych w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym kalkulacja jest sporządzana.
4. Podstawą dokonania zmian, o których mowa w ust. 1 - 3 będzie protokół konieczności zatwierdzony przez Zamawiającego i Wykonawcę opisujący potrzebę zmiany terminu realizacji umowy lub zmiany sposobu realizacji świadczenia. Z inicjatywą sporządzenia aneksu do umowy może wystąpić zamawiający jak i wykonawca. Zamawiający zobowiązany będzie w takiej sytuacji do sporządzenia uzasadnienia do zawarcia aneksu umowy.
5. Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności

## **§ 11**

### **Postanowienia końcowe**

1. Zamawiający oświadcza, że realizuje obowiązki administratora danych osobowych określone w RODO także w zakresie dotyczącym danych osobowych wykonawcy oraz jego pracowników.

2. Wykonawca oświadcza, że wypełnia obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe zostały bezpośrednio lub pośrednio pozyskane w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego w niniejszym postępowaniu.
3. Wszelkie spory powstałe w wyniku realizacji umowy podlegają rozpoznaniu przez sąd właściwy dla siedziby zamawiającego.
4. W zakresie nieuregulowanym umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego .
5. Integralną część umowy stanowią:
  - 1) oferta wykonawcy,
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

.....

.....