

Umowa Nr/2026 (projekt)

zawarta pomiędzy:

GMINĄ MIASTO EŁK – zwana w treści umowy **Zlecaniodawcą**, w imieniu i na rzecz, której działa „**Administrator**” **Sp. z o.o.** z siedzibą w Ełku przy ul. Wojska Polskiego 68A, **NIP 848-18-25-438, REGON 790671076** na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi z 02.11.2001 r. /t.j. umowy z 07.10.2013 z późn. zm./, reprezentowaną przez: **mgr inż. Krzysztofa Malinowskiego – Prezesa Zarządu**

a

..... reprezentowaną przez:

..... - zwanym(ą) w treści umowy **Wykonawcą****§ 1.**

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania:

1) Roboty budowlane (zduńskie) - w tym:

- rozbiórce pieców/trzonów kuchennych,
- remoncie średnim i głównym pieców,
- udrażnianiu kanałów dymowych,
- przestawianiu pieców,
- montaż osprzętu metalowego drzwiczki, szyby płyty itp.
- likwidacja nieczynnych wentylacji,
- wykonanie wentylacji zewnętrznych,
- montaż nasad kominowych

2) Okresowe ogrzewanie w pustostanach w okresie zimowym (opalenie pieców), przy czym przyjmujemy, iż:

- szacunkowa ilość pieców do opalania wynosić będzie 20 szt.;
- szacunkowa ilość dni w roku, kiedy będą opalane piece wynosi: 30;
- zakup opału w niezbędnej ilości oraz jego transport do wskazanych lokali, a także usuwanie popiołu należy do obowiązków Wykonawcy.

§ 2.Umowę zawarto na czas oznaczony: od **01.10.2026 r.** do **30.09.2029 r.****§ 3.**

1. Odpowiedzialny za wykonanie umowy ze strony Wykonawcy będzie
2. Zamawiającego w kontaktach z Wykonawcą reprezentuje pracownicy Administracji Rejonów: **Krzysztof Witkowski; tel. 87 732 64 65.**

§ 4.

1. Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania zleconych prac zostanie wyliczone wg ilości faktycznie wykonanych robót oraz poniższych parametrów i stawek:

1) za przestawienie/naprawę pieców:Stawka za roboczogodzinę netto: **PLN + VAT**

- koszt zakupu materiałów do M %

- narzut kosztów ogólnych do R+S %

- zysk do R+S+K %

2) za opalenie 1 pustostanu/jeden dzień:Ceny netto: **PLN + VAT; brutto: PLN**

2. Podstawą wypłaty wynagrodzenia będą faktury wystawione przez Wykonawcę, przy czym termin zapłaty faktur wynosić będzie **do 21 dni od dnia ich wystawienia**.
3. **Dane do fakturowania (KSeF):**
- 1) **NABYWCA** (pole Podmiot 2 w strukturze XML):
 - Nazwa: **Gmina Miasto Ełk**
 - Adres: **ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 4, 19-300 Ełk, POLSKA**
 - NIP: **8481825438**
 - Adres korespondencyjny: **ul. Wojska Polskiego 68A, 19-300 Ełk, POLSKA**
 - 2) **ODBIORCA / PŁATNIK** (pole Podmiot 3)
 - Dla zapewnienia prawidłowego obiegu dokumentów i terminowej zapłaty, niezbędne jest wskazanie jednostki bezpośrednio realizującej zamówienie jako Odbiorcy.
 - W pole NIP w sekcji Podmiot 3 w strukturze e-faktury (KSeF) należy wprowadzić:
 - NIP: **8481657627**
 - Nazwa: **ADMINISTRATOR Sp. z o.o.**
 - Rola - „2” - odbiorca,
4. W przypadku wykonania części zamówienia przez podwykonawców lub dalszych podwykonawców, zapłata faktury uwarunkowana jest rozliczeniem się Wykonawcy z podwykonawcami. Do wystawionej faktury VAT Wykonawca dołączy pisemne oświadczenie podwykonawców i dalszych podwykonawców potwierdzające zapłatę wymagalnego wynagrodzenia. Oświadczenia powinny potwierdzać brak zaległości Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w uregulowaniu wszystkich wymagalnych w danym okresie wynagrodzeń, wynikających z umów o podwykonawstwo.
5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
6. Wynagrodzenie będzie przekazywane przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy.
7. Wypłata wynagrodzenia nastąpi po ewentualnym dokonaniu potrąceń z tytułu kar umownych, o których mowa w § 8 umowy.
8. W przypadku nie dotrzymania terminu zapłaty wynagrodzenia Wykonawca ma prawo naliczać ustawowe odsetkami.

§ 5.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku:

- 1) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, na podstawie art. 456 ust. 1. pkt 1 ustawy – Prawo zamówień publicznych,
- 2) gdy zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) zmiana umowy została dokonana z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy – Prawo zamówień publicznych,
 - b) Wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 108 ustawy – Prawo zamówień publicznych,
- 3) jeżeli Wykonawca nie rozpocznie realizacji przedmiotu umowy w terminie, o którym mowa w § 2 umowy lub jej nie kontynuuje bez uzasadnionych przyczyn, pomimo wezwania Zamawiającego,
- 4) jeżeli Wykonawca rażąco narusza zasady określone w umowie dotyczące podwykonawców,

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:

- 1) jeżeli Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru,
- 2) jeżeli Zamawiający nie wywiązuje się z terminowej zapłaty faktury pomimo pisemnego wezwania.
3. Prawo do odstąpienia od umowy przysługuje w ciągu do 14 dni od dnia zaistnienia podstaw odstąpienia od umowy.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie.
5. W sytuacji określonej w § 5 ust. 1 pkt 1 wyłącza się stosowanie kar umownych, a Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia za roboty wykonane do dnia odstąpienia od umowy.

§ 6.

1. Po zakończeniu robót zduńskich objętych umową Wykonawca zgłosi niezwłocznie na piśmie gotowość dokonania odbioru.
2. Zamawiający wyznaczy termin odbioru w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia.
3. Odbioru dokona komisja wyznaczona przez Zleceniodawcy przy udziale przedstawiciela Wykonawcy.
4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru jak:
 - a) terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad
 - b) ustalenia dokonane w toku badań i odbiorów technicznych
 - c) ustalenia dotyczące uprzątnięcia miejsca prowadzonych robót.
 - d) okresowe przeglądy gwarancyjne
5. Szkody powstałe podczas prowadzonych robót naprawi Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji wraz z rękojmią na okres m-cy.
7. Usterki powstałe w okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się usunąć w trybie natychmiastowym.
8. O ile Wykonawca w ciągu 5 dni nie usunie usterek omawianych w ust.1. Zamawiający ma prawo usunąć usterki sam lub zlecić dla innego wykonawcy, a kosztami obciążyć Wykonawcę.

§ 7.

1. Wykonawca odpowiada wobec Zleceniodawcy oraz osób trzecich za wszelkie szkody powstałe z jego winy w związku z realizacją niniejszej umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia szkód, o których mowa w ust. 1. we własnym zakresie i na własny koszt pod rygorem wykonania zastępczego przez Zleceniodawcę i obciążenia Wykonawcy kosztami zastępczego usunięcia szkód.

§ 8.

Strony ustalają **kary umowne** w następujących przypadkach:

- 1) **Zleceniodawca/Wykonawca** zapłaci karę umowną w wysokości **do 10 000 PLN za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zleceniodawcy/Wykonawcy.**

- 2) Wykonawca zapłaci karę umowną, liczoną od całkowitego wynagrodzenia za wykonanie robót zleconych niniejszą umową:
- **do 200,00 PLN za każdy dzień zwłoki z tytułu niedotrzymania terminu zakończenia robót przy danym piecu.**
 - **do 100,00 PLN za każdy dzień zwłoki z tytułu niedotrzymania terminu usunięcia usterek lub wad.**

§ 9.

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zgody obu stron oraz formy pisemnego aneksu.
2. Stosownie do treści art. 454 i nast. Pzp Zleceniodawca dopuszcza możliwość zmiany postanowień umowy w przypadku gdy:
 - 1) **na skutek zmiany siły nabywczej pieniądza, istotnej zmiany (wzrostu) cen paliw lub wzrostu kosztów zatrudnienia pracowników po stronie Zleceniobiorcy - wynagrodzenie należne Wykonawcy stałoby się rażąco niskie i nie gwarantowało należytego wykonania umowy lub groziło odstąpieniem od umowy przez Zleceniobiorcę;**
 - 2) **łącznie zostały spełnione następujące warunki:**
 - a) **konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający - działając z należytą starannością - nie mógł przewidzieć,**
 - b) **wartość zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego;**
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa zamówień publicznych oraz Prawa Budowlanego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Zleceniodawca:

Wykonawca:

OŚWIADCZENIE GWARANCYJNE

Zadanie: „Prace zduńskie w lokalach komunalnych Gminy Miasta Elk oraz opalanie pustostanów w okresie grzewczym” (W/DT/1127/2026)

Zamawiający: GMINA MIASTO ELK; 19-300 Elk, ul. Marsz. J. Piłsudskiego 4 - która powierzyła przeprowadzenie niniejszego postępowania o udzielenie zamówienia:

„ADMINISTRATOR” Sp. z o.o. w Elk; 19-300 Elk, ul. Wojska Polskiego 68A; KRS 0000154660; NIP 848-16-57-627; tel./fax (087) 732-64-55; www.administrator.elk.pl

Wykonawca: - zwany w dalszej części Gwarantem

1. Gwarant udziela gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane na okres m-cy. Okres rękojmi za wady odpowiada okresowi gwarancji.
2. Gwarant ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji oraz rękojmi za wady za:
 - wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną, estetyczną, wykonanych robót,
 - usunięcie nieodpłatnie tych wad w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady,
 - wykonany przedmiot umowy, w tym wszystkie użyte do jego wykonania materiały i urządzenia Gwaranta.
3. Gwarant przyjmuje na siebie wszelką odpowiedzialność za jakość, prawidłowość i zgodność z zasadami sztuki budowlanej wykonanych w ramach przedmiotowej umowy robót, w tym również za części umowy realizowane przez podwykonawców.
4. Bieg okresu gwarancji oraz rękojmi za wady rozpoczyna się w dniu następnym licząc od dnia odbioru końcowego stwierdzonego protokołem odbioru.
5. Jeżeli w wykonaniu swoich obowiązków Gwarant dostarczył Zamawiającemu zamiast rzeczy wadliwej rzecz wolną od wad albo dokonał istotnych napraw wykonanego przedmiotu umowy, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub przekazania Zamawiającemu wykonanego przedmiotu umowy po dokonaniu istotnej naprawy. W innych wypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego wskutek wady wykonanego przedmiotu umowy Zamawiający nie mógł z niego korzystać.
6. Gwarant oświadcza, że materiały Gwaranta użyte do wykonania przedmiotu umowy odpowiadają co do jakości, wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz posiadają aktualne atesty lub deklaracje zgodności z aprobatą techniczną.
7. W przypadku ujawnienia się wady w przedmiocie zamówienia w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady Zamawiający zgłosi ten fakt Gwarantowi telefonicznie, faksem lub drogą elektroniczną (e-mail).

8. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po upływie terminu na który udzielono gwarancji, jeżeli przed jego upływem zawiadomił Gwaranta o ujawnionych wadach.
9. Gwarant nie może odmówić w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
10. Gwarant zobowiązany jest do usunięcia ujawnionych w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady, wad na własny koszt w terminie do 14 dni od dnia zgłoszenia.
11. W przypadku niemożliwości usunięcia wad w terminie, o którym mowa w pkt. 10, strony mogą ustalić termin dłuższy.
12. Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych lub ujawnionych w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady przysługuje kara umowna.
13. W przypadku zwłoki w usunięciu wad wynoszącym powyżej 21 dni, Zamawiający ma prawo powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej na koszt Gwaranta. Zamawiający wykona swoje uprawnienie do wykonawstwa zastępczego po wcześniejszym zawiadomieniu Gwaranta.
14. Gwarant jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i straty, które spowodował w czasie prac nad usuwaniem wad.
15. Gwarant zobowiązuje się informować Zamawiającego pisemnie o każdym przypadku usunięcia wad.
16. Zamawiający powiadamia gwaranta o terminie odbiorów gwarancyjnych oraz odbioru ostatecznego. Gwarant ma obowiązek uczestniczyć w tych odbiorach. Odbiory te zwoływane są przez Zamawiającego.
17. Nieobecność Gwaranta podczas odbiorów, o których mowa w pkt 16 upoważnia Zamawiającego do dokonania jednostronnego odbioru. Ustalenia dokonane przez Zamawiającego podczas jednostronnego odbioru są wiążące dla Gwaranta.
18. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów o rękojmi za wady przedmiotu umowy.

.....
(Podpis Gwaranta)