

UMOWA NR CJ/2/2026

zawarta w dniu w Jaworze pomiędzy:

CIEPŁO-JAWOR Spółka z o.o. z siedzibą w Jaworze 59-400, przy ul. Moniuszki 2A działającą na podstawie wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000189855, NIP 695-13-96-354 o kapitale zakładowym 10 650 000 zł, reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - **Justynę Alaba**
zwanym dalej **Zamawiającym**

a (pełna nazwa firmy)
.....
.....

zwanym w dalszej części niniejszej umowy **Wykonawcą**

§ 1

1. Zamawiający zamawia a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania na rzecz Zamawiającego prac remontowych zgodnie z ogłoszeniem o zamówieniu nr CJ/2/2026 wraz z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy zwanych w dalszej części umowy przedmiotem umowy.
2. Przedmiot umowy wykonany zostanie w Jaworze przy ul. Kuzienniczej 4.

§ 2

1. Zamawiający zobowiązany jest do:

- a) udostępnienia Wykonawcy miejsca poboru wody oraz energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do realizacji robót,
- b) przekazania Wykonawcy placu budowy (lub jego części) w terminie umożliwiającym rozpoczęcie robót,
- c) zapewnienia dostępu do obiektu oraz pomieszczeń objętych zakresem robót,
- d) współdziałania z Wykonawcą w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji umowy,
- e) dokonywania odbiorów robót (częściowych i końcowego) w terminach określonych w umowie,
- f) terminowej zapłaty wynagrodzenia zgodnie z postanowieniami umowy,
- g) wskazania osoby upoważnionej do kontaktu i nadzoru nad realizacją robót,
- h) zapewnienia możliwości składowania materiałów oraz prowadzenia prac w zakresie uzgodnionym z Wykonawcą,
- i) niezwłocznego przekazywania Wykonawcy informacji mających wpływ na realizację,

- j) Zamawiający zobowiązany jest do zapewnienia i zakupu materiałów niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia, zgodnych z wymaganiami określonymi w zapytaniu ofertowym oraz uzgodnieniami z Wykonawcą.

§ 3

Realizacja robót

1. Wykonawca zobowiązany jest do:

I. Realizacja robót

1. wykonania wszystkich prac objętych zakresem zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną, przepisami BHP i ppoż. obowiązującymi u Zamawiającego oraz niniejszą umową i jej załącznikami,
2. realizacji robót z należytą starannością, przy użyciu materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz posiadających wymagane atesty i deklaracje zgodności,
3. zapewnienia odpowiedniej jakości wykonywanych robót, w tym:
 - o właściwego przygotowania podłoża,
 - o zachowania technologii wykonania (gruntowanie, szpachlowanie, warstwy malarskie, układanie płytek),
 - o estetyki wykonania (równość powierzchni, brak smug, równe linie odcięcia kolorów),
4. realizacji prac w sposób niepowodujący zakłóceń w funkcjonowaniu obiektu Zamawiającego (jeżeli dotyczy),
5. Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji dostarczonych przez Zamawiającego materiałów pod względem ich przydatności do zastosowania. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub ryzyka wpływu na jakość robót, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Zamawiającego.

III. Podwykonawcy

1. w przypadku korzystania z podwykonawców – koordynowania ich prac oraz ponoszenia pełnej odpowiedzialności za ich działania i zaniechania jak za własne,

IV. Porządek i gospodarka odpadami

1. bieżącego utrzymania porządku w miejscu prowadzenia robót,
2. wyniesienia i utylizacji mebli oraz odpadów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
3. uporządkowania pomieszczeń (biura i przedsiionka) po zakończeniu robót oraz doprowadzenia ich do stanu umożliwiającego użytkowanie,
4. naprawy wszelkich szkód powstałych w trakcie realizacji robót, w tym uszkodzeń mienia Zamawiającego lub osób trzecich,

V. Instalacje i urządzenia

1. wykonania prac związanych z instalacją elektryczną oraz montażem klimatyzatora zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
2. dostosowania instalacji elektrycznej do nowych urządzeń w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania,
3. wykonania prób i sprawdzeń działania zamontowanych urządzeń oraz instalacji,

VI. Dokumentacja i odbiory

1. zgłoszenia robót do odbioru po ich zakończeniu,
2. udziału w czynnościach odbiorowych oraz usunięcia stwierdzonych wad w terminie wskazanym przez Zamawiającego,

3. przekazania Zamawiającemu dokumentów dotyczących zastosowanych materiałów oraz urządzeń (jeżeli dotyczy),

VII. Wynagrodzenie obejmuje również:

1. wszystkie czynności niezbędne do kompleksowej realizacji przedmiotu zamówienia, nawet jeśli nie zostały wyraźnie wskazane, lecz wynikają z charakteru robót,
2. koszty zabezpieczenia robót, transportu, wywozu odpadów, robót przygotowawczych i porządkowych,
3. wykonywanie prac z uwzględnieniem wszystkich uzgodnień i warunków realizacji.

VIII. Roboty dodatkowe:

1. Ewentualne wykonanie prac dodatkowych, nieprzewidzianych w niniejszej umowie, może być zrealizowane przez Wykonawcę wyłącznie na podstawie odrębnego, pisemnego zamówienia złożonego przez Zamawiającego.

§ 4

Materiały do realizacji zamówienia

1. Zamawiający zapewni wybrane materiały wykończeniowe niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia, tj.:
 - a) płytki gresowe o wymiarach 60 × 60 cm wraz z listwami przypodłogowymi,
 - b) farby do ścian oraz sufitów,
 - c) oprawy oświetleniowe,
 - d) drzwi wewnętrzne wraz z ościeżnicą (80 cm),
 - e) gniazda elektryczne oraz włączniki światła.
2. Pozostałe materiały, niezbędne do prawidłowego i kompletnego wykonania robót, w szczególności materiały pomocnicze, montażowe oraz wykończeniowe (m.in. kleje, grunty, zaprawy, masy szpachlowe, przewody, elementy mocujące, listwy maskujące, wylewki, materiały instalacyjne), zapewnia Wykonawca w ramach wynagrodzenia umownego.
3. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania materiałów własnych o odpowiedniej jakości, dopuszczonych do stosowania w budownictwie oraz zgodnych z obowiązującymi normami i przepisami.
4. Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji materiałów dostarczonych przez Zamawiającego pod względem ich przydatności do zastosowania oraz kompletności. W przypadku stwierdzenia braków lub nieprawidłowości Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Zamawiającego.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za skutki zastosowania materiałów dostarczonych przez Zamawiającego, jeżeli nie zgłosił zastrzeżeń przed ich wbudowaniem.

§ 5

Odbiory robót

1. Strony ustalają następujące rodzaje odbiorów robót:

- a) **odbior końcowy**

O planowanym terminie odbioru końcowego Wykonawca zawiadomi Zamawiającego z co najmniej 2-dniowym wyprzedzeniem.

Odbiór końcowy następuje po całkowitym zakończeniu robót objętych umową.

Z czynności odbioru sporządza się protokół odbioru.

W przypadku stwierdzenia wad:

- I. istotnych – Zamawiający ma prawo odmówić odbioru do czasu ich usunięcia,
- II. nieistotnych – Zamawiający może dokonać odbioru, wyznaczając termin ich usunięcia.

Podpisanie protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń stanowi podstawę do wystawienia faktury VAT.

a) **odbior po okresie rękojmi**

Odbiór po okresie rękojmi dokonywany jest protokolarnie i ma na celu potwierdzenie usunięcia ewentualnych wad oraz prawidłowego funkcjonowania przedmiotu umowy.

2. Zamawiający zobowiązany jest przystąpić do odbioru w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia gotowości do odbioru przez Wykonawcę. W przypadku nieprzystąpienia przez Zamawiającego do odbioru w powyższym terminie, Wykonawca może wyznaczyć dodatkowy termin, nie krótszy niż 2 dni robocze.

§ 6

Przedstawiciele stron

1. Przedstawicielem Zamawiającego w sprawach realizacji niniejszej umowy jest:

Arkadiusz Jakubik, tel. 511 011 873, e-mail: ajakubik@cieplo-jawor.pl

2. Przedstawicielem Wykonawcy w sprawach realizacji niniejszej umowy jest:

.....

3. Każda ze Stron zastrzega sobie prawo do zmiany swojego przedstawiciela. O dokonaniu zmiany Strona powinna powiadomić drugą Stronę na piśmie co najmniej 3 dni przed planowaną zmianą. Zmiana przedstawiciela wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.

§ 7

Termin wykonania prac

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot niniejszej umowy najpóźniej do dnia **29 maja 2026r.**

2. Wykonanie prac nie może przekroczyć 10 dni roboczych i powinno być realizowane w sposób:

- a) niezakłócający bieżącej pracy ciepłowni i zapewniający ciągłość działania podstawowych instalacji,
- b) zgodny z przepisami BHP i ppoż.,
- c) umożliwiający bezpieczne korzystanie z pomieszczeń przez osoby przebywające w obiekcie.

3. Rozpoczęcie prac nastąpi nie później niż **5 dni od dnia zawarcia umowy** po przekazaniu placu budowy i udostępnieniu niezbędnych mediów.

4. W przypadku konieczności prac w godzinach mogących zakłócić pracę ciepłowni, Wykonawca zobowiązany jest do wcześniejszego uzgodnienia harmonogramu z Zamawiającym.

§ 8

Wynagrodzenie

1. Wykonawcy za prawidłowo wykonany i odebrany przez Zamawiającego przedmiot niniejszej umowy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie zł netto (słownie:), powiększone o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszystkie koszty niezbędne do kompleksowej realizacji przedmiotu umowy, w tym w szczególności robociznę, materiały własne Wykonawcy, transport, sprzęt, zabezpieczenie robót, wywóz i utylizację odpadów i mebli oraz wszelkie inne koszty, nawet jeśli nie zostały wprost wyszczególnione.
3. Podstawą wystawienia faktury VAT jest podpisany przez Strony protokół odbioru końcowego bez zastrzeżeń lub z zastrzeżeniem wad nieistotnych.
4. Zapłata wynagrodzenia nastąpi w terminie 14 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.
5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia Wykonawcy przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, Strony sporządzą protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia, stanowiący podstawę do wzajemnych rozliczeń.

§ 9

Podwykonawcy

1. W przypadku realizacji robót przy udziale podwykonawców, Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia wraz z fakturą:
 - a) dowodów zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom,
 - b) oświadczeń podwykonawców o braku roszczeń wobec Zamawiającego.
2. W przypadku braku przedłożenia powyższych dokumentów Zamawiający ma prawo wstrzymać płatność do czasu ich dostarczenia.
3. W przypadku zapłaty wynagrodzenia bezpośrednio podwykonawcy przez Zamawiającego, kwota ta podlega potrąceniu z wynagrodzenia Wykonawcy.

§ 10

Kary umowne

- I. Kary umowne po stronie Wykonawcy:
 1. Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kar umownych w następujących przypadkach:
 - b) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w terminie określonym w umowie;
 - c) za odstąpienie od niniejszej umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
 2. Stawki kar umownych wynoszą:
 - a) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy – 200 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień opóźnienia; za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – 2 500 zł (słownie: dwa tysiące pięćset złotych).
 3. Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w terminie 7 dni kalendarzowych od doręczenia wezwania do zapłaty.
 4. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy wysokość szkody przewyższa wartość naliczonych kar umownych.
- II. Kary umowne po stronie Wykonawcy:
 1. Wykonawcy przysługuje prawo naliczenia kar umownych w następujących przypadkach:
 - a) naruszenia przez Zamawiającego obowiązków określonych w § 2 ust. 1 niniejszej umowy;

- b) opóźnienia w przekazaniu placu budowy poza termin wskazany w § 2 ust. 1 pkt 1;
 - c) odstąpienia od niniejszej umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.
2. Stawki kar umownych wynoszą:
- a) za każde stwierdzone naruszenie obowiązków przez Zamawiającego – 200 zł (słownie: dwieście złotych);
 - b) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu placu budowy – 200 zł (słownie: dwieście złotych);
 - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego – 2 500 zł (słownie: dwa tysiące pięćset złotych).
3. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w terminie 7 dni kalendarzowych od doręczenia wezwania do zapłaty.
4. Wykonawca zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy wysokość szkody przewyższa wartość naliczonych kar umownych.

§ 11

- 1. Strony oświadczają, że niniejsza umowa wraz z załącznikami stanowi całość uzgodnień pomiędzy nimi w zakresie jej przedmiotu. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej umowy w części lub całości, obecnie lub w przyszłości utraci moc prawną lub stanie się nieskuteczne, nie powoduje to nieważności lub nieskuteczności pozostałych postanowień niniejszej umowy. W takim przypadku Strony niniejszej umowy będą realizować umowę zgodnie z jej zamiarem i celem, a postanowienie nieważne lub nieskuteczne prawnie zastąpią stosownym postanowieniem, realizującym zamiar i cel niniejszej umowy.

§ 12

- 1. Strony zobowiązują się rozstrzygać spory na drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory rozstrzygał będzie sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie będą miały postanowienia Kodeksu cywilnego, Prawa Budowlanego i innych powszechnie obowiązujących aktów prawnych.

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....