

Załącznik do ogłoszenia dot. przetargu na remont lokalu mieszkalnego w zamian za - Umowa o remont

**UMOWA**  
**O WYKONANIE PRAC REMONTOWYCH**  
**NR \_\_\_\_\_**

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Zabrze pomiędzy:

**Górnica Spółdzielnią Mieszkaniową „Luiza”** z siedzibą Zabrze przy ul. Wolności 412, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000043688, NIP: 6481009962,

w imieniu której działają:

- Sabina Mick – Zastępca Prezesa Zarządu GSM Luiza,
- Sebastian Korczak – Członek Zarządu GSM Luiza,

zwaną dalej „Spółdzielnią” lub „GSM Luiza”,

a

\_\_\_\_\_ (imię i nazwisko), adres: \_\_\_\_\_ posiadająca/posiadającym numer PESEL: \_\_\_\_\_,

zwanym/zwaną/zwanymi dalej „Wykonawcą”,

wspólnie dalej zwanymi „Stronami”, oddzielnie zaś „Stroną”.

**§ 1**

1. Strony oświadczają, że niniejsza umowa o wykonanie prac remontowych została zawarta w wyniku dokonania przez Spółdzielnię wyboru Wykonawcy, w przetargu przeprowadzonym zgodnie z rozdziałem IIa Regulaminu organizowania przetargów na lokale mieszkalne oraz nieruchomości w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza” w Zabrze (Sygn. RN/2024/141), i dotyczy lokalu \_\_\_\_\_, mieszczącego się w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_
2. Treść Regulaminu, o którym mowa w ust. 1 dostępna jest na stronie internetowej <https://gsmluiza.pl/> i stanowi integralną część niniejszej umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością, zgodnie ze sztuką budowlaną, współczesną wiedzą techniczną, obowiązującymi przepisami i normami oraz zgodnie niniejszą umową.

**§ 2**

1. Zakres prac remontowych, które zobowiązany jest wykonać Wykonawca określa **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy. Wykonawca oświadcza, że zakres prac jest dla niego zrozumiały i nie budzi żadnych wątpliwości.

2. Jeśli do zgodnego z prawem lub właściwymi normami wykonania prac remontowych niezbędne będzie uzyskanie stosownych pozwoleń, zgód, opinii, sprawdzeń, dopuszczeń, uzgodnień bądź tym podobnych dokumentów, Wykonawca zobowiązany jest do ich pozyskania we własnym zakresie i na swój koszt, przy czym jeśli wiązać się to będzie z koniecznością udzielenia przez Spółdzielnię stosownych pełnomocnictw na rzecz Wykonawcy, Spółdzielnia zobowiązuje się do udzielenia takich pełnomocnictw.

### § 3

1. Wykonawca oświadcza, że przed zawarciem umowy zapoznał się dokładnie ze stanem technicznym lokalu, jego właściwościami oraz otoczeniem i nie wnosi nich żadnych zastrzeżeń.
2. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania, w terminie wskazanym w § 4, na własny koszt i ryzyko, prac remontowych, w zakresie określonym w Załączniku nr 1 do umowy.
3. Wykonanie innych prac, aniżeli wskazane w ust. 2, w tym mających na celu ulepszenie lokalu w zakresie wykraczającym poza określone w Załączniku nr 1 prace remontowe (dalej rozumianych jako „ulepszenia”), możliwe jest wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody GSM Luiza, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy oraz warunki techniczne wykonania prac. Spółdzielnia może żądać usunięcia przez Wykonawcę ulepszeń, na koszt Wykonawcy, które wykonane zostały bez uprzedniej zgody Spółdzielni.
4. Z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 4 umowy, Strony zgodnie ustalają, iż dokonane przez Wykonawcę nakłady na remont lokalu oraz jego ewentualne ulepszenia Spółdzielnia uprawniona jest zatrzymać bez obowiązku zapłaty ich wartości na rzecz Wykonawcy. Postanowienia powyższe pozostają w mocy także w razie rozwiązania niniejszej umowy lub odstąpienia od niej.
5. Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych do ich wykonania materiałów.
6. Wykonawca odpowiada za szkody wobec GSM Luiza oraz osób i podmiotów trzecich, powstałe w trakcie wykonywania prac remontowych z winy Wykonawcy lub z winy podmiotów, przy pomocy których Wykonawca realizować będzie prace. Powyższej odpowiedzialności Wykonawcy nie wyłącza powierzenie realizacji prac lub związanych z nimi usług podmiotom profesjonalnie zajmującym się wykonawstwem takich prac lub świadczeniem takich usług.
7. W przypadku niewykonania w wyznaczonym terminie prac remontowych przez Wykonawcę, na uzasadniony, pisemny wniosek Wykonawcy, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na wydłużenie terminu wykonania prac, jednak nie więcej, niż o \_\_\_\_ miesięcy.

### § 4

1. Strony ustalają następujące terminy wykonania prac remontowych objętych umową:
  - a) termin protokolarnego przekazania lokalu Wykonawcy \_\_\_\_\_,
  - b) termin zakończenia prac remontowych \_\_\_\_\_,
2. Szczegółowe terminy rozpoczęcia, realizacji i zakończenia elementów prac remontowych określa harmonogram prac zawarty w **Załączniku nr 1** do niniejszej umowy. W przypadku zamiaru zmiany wskazanych wyżej terminów rozpoczęcia, realizacji i zakończenia elementów prac remontowych Strony zobowiązują się do zawarcia w formie pisemnej aneksu do niniejszej umowy wraz ze zmianą **Załącznika nr 1**.
3. Rozpoczęcie prac nastąpi po protokolarnym przekazaniu lokalu Wykonawcy.
4. Jeżeli Wykonawca będzie się opóźniał z rozpoczęciem lub wykonywaniem prac remontowych tak dalece, że w ocenie Spółdzielni nie jest prawdopodobne, by zdołał je ukończyć w terminach wskazanych powyżej, Spółdzielnia może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu zakończenia przedmiotu umowy. Uprawnienie do

odstąpienia do umowy przysługuje Spółdzielni także, jeśli Wykonawca nie zakończy prac remontowych w terminie określonym w ust. 1 pkt. b) niniejszego paragrafu.

## § 5

GSM Luiza zobowiązuje się do:

- a) współdziałania z Wykonawcą w trakcie realizacji prac remontowych;
- b) przeprowadzania odbiorów prac wykonanych przez Wykonawcę.

## § 6

1. Wykonawca obowiązany jest w szczególności do:
  - a) terminowego wykonania przedmiotu umowy;
  - b) wykonania przedmiotu umowy przy użyciu dostarczonych przez siebie materiałów odpowiadających wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z ustawą Prawo budowlane i ustawą z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych, a także przy użyciu sprzętu zapewniającego należyte wykonanie prac remontowych. Wszelkie materiały wykorzystane w trakcie realizacji przedmiotu umowy winny posiadać stosowne certyfikaty, atesty, aprobaty techniczne i świadectwa dopuszczenia ITB, PZH, itp.
  - c) dostarczenia do Spółdzielni, najpóźniej w terminie 7 dni przed terminem odbioru przedmiotu umowy, wymaganych prawem zaświadczeń, certyfikatów lub deklaracji zgodności wyrobu, wystawione dla materiałów, które wykorzystane zostaną przy realizacji przedmiotu umowy. Niedopełnienie powyższego obowiązku uznaje się za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy i może skutkować odmową podpisania protokołu odbioru wykonanych robót oraz odstąpieniem od umowy.
2. Wykonawca ponosi koszty opłat eksploatacyjnych (niezależnych od Spółdzielni) dotyczących lokalu, w tym koszty związane z poborem energii elektrycznej, gazu, a także koszty ogrzewania, wody i odprowadzenia ścieków, płatne do \_\_\_\_\_ lub stosownie terminów wskazanych w umowie z dostawcą mediów.
3. Wykonawca będzie odpowiedzialny za utrzymanie i zabezpieczenie własnego sprzętu, materiałów oraz urządzeń w lokalu, na własny koszt.
4. Prace remontowe mogą być realizowane wyłącznie w czasie określonym w regulaminie porządku domowego, obowiązującym w GSM Luiza. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień tego regulaminu.
5. Wykonawca zobowiązany jest do właściwego składowania i utylizacji gruzu oraz innych odpadów powstałych w wyniku realizacji prac, na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa, a na wezwanie GSM Luiza zobowiązany jest przedłożyć dokument (umowę, fakturę, rachunek) potwierdzający wykonanie tego obowiązku.

## § 7

Zatrudnienie przez Wykonawcę jakichkolwiek osób lub podmiotów do wykonania prac remontowych odbywa się na wyłączny koszt i odpowiedzialność Wykonawcy. Spółdzielnia nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec takich osób oraz podmiotów za zapłatę należnego im wynagrodzenia.

## § 8

1. W ramach realizacji niniejszej umowy występować będą następujące odbiory:

- a) odbiór robót/prac zanikających i ulegających zakryciu,
  - b) odbiór końcowy przedmiotu umowy,
2. Odbioru wymienionego w ust.1 pkt a) dokonuje Spółdzielnia w terminie 7 dni od zgłoszenia przez Wykonawcę.
  3. W przypadku gdy z winy Wykonawcy nie dokonano odbioru robót ulegających zakryciu, Spółdzielnia może nakazać Wykonawcy – na jego koszt – odkrycie lub też wykonanie otworów we wskazanych częściach robót, które nie zostały odebrane.
  4. Odbioru końcowego dokonuje Spółdzielnia przy udziale Wykonawcy.
  5. Spółdzielnia wyznaczy termin odbioru w ciągu 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o osiągnięciu gotowości do odbioru.
  6. W okresie trwania prac remontowych Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania kontroli stanu lokalu oraz postępu i jakości prac. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić przedstawicielom Spółdzielni dostęp do lokalu nie później, niż w ciągu 3 dni od otrzymania prośby o udostępnienie lokalu.
  7. Jeżeli w toku czynności odbioru prac zostaną stwierdzone wady:
    - a) nieistotne, to Spółdzielnia dokona odbioru prac, wyznaczając Wykonawcy co najmniej 7 dniowy termin na usunięcie stwierdzonych wad,
    - b) istotne, Spółdzielnia może odmówić dokonania odbioru i żądać wykonania wadliwych prac po raz drugi w terminie nie krótszym, niż 14 dni, a jeśli Wykonawca prac tych w wyznaczonym terminie nie wykona- Spółdzielnia uprawniona jest od niniejszej umowy odstąpić.Postanowienia ust. 5 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do zawiadomienia Spółdzielni przez Wykonawcę o usunięciu wad lub wykonaniu prac po raz drugi.
  8. Zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy najmu lokalu powstaje pod warunkiem, iż wykonane prac remontowe nie będą posiadały wad,

## § 9

1. Poza innymi przypadkami określonymi w niniejszej umowie Spółdzielnia ma prawo do odstąpienia od tej umowy (w całości lub części) w razie niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę, jeżeli w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania zawiadomienia, Wykonawca nie podejmie działań bezpośrednio prowadzących do należytego wykonania przedmiotu umowy.
2. Postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają prawa do odstąpienia od umowy w pozostałych przypadkach i trybach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku, gdyby:
  - z przyczyn zawinionych przez Spółdzielnię wykonanie prac remontowych w lokalu przez Wykonawcę, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy, okazało się technicznie niemożliwe lub
  - pomimo należytego wykonania niniejszej umowy przez Wykonawcę Spółdzielnia uchylała się od zawarcia umowy najmu lokalu,

Wykonawca uprawniony jest odstąpić od umowy i ubiegać się od Spółdzielni o zwrot udokumentowanych nakładów na remont lokalu oraz jego ulepszenia, zaakceptowane uprzednio przez Spółdzielnię, stosownie do § 3 ust. 3 umowy, na podstawie przedstawionych przez Wykonawcę faktur VAT/rachunków oraz dowodów poniesienia wynikających z nich kosztów przez Wykonawcę, przy czym Spółdzielni przysługuje prawo weryfikacji przedstawionych dokumentów, w szczególności w zakresie ich rzetelności oraz wartości. Roszczenie o zwrot nakładów wyczerpuje inne ewentualne roszczenia Wykonawcy wobec

Spółdzielni w związku z odstąpieniem od umowy przez Wykonawcę i Wykonawca niniejszym zrzeka się takich roszczeń.

4. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, a po ukończeniu prac, jeśli Wykonawca zrezygnuje z zawarcia umowy najmu lokalu z przyczyn leżących po jego stronie – Spółdzielnia wyznaczy Wykonawcy termin zwrotu lokalu, a Wykonawca przed upływem tego terminu zobowiązany jest usunąć wszelkie ruchomości oraz odpady z lokalu i następnie przekazać go Spółdzielni w stanie uporządkowanym. Z czynności zwrotu lokalu sporządzony zostanie protokół, określający stan lokalu w chwili jego zwrotu.
5. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Wykonawcę, Strony zgodnie przyjmują, że Wykonawca pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości, co upoważnia Spółdzielnię do postąpienia z nimi wedle swojego uznania, w tym ich utylizacji.
6. GSM Luiza ma prawo obciążyć Wykonawcę kosztami opróżnienia lokalu tj. usunięcia ruchomości i odpadów z lokalu.

## § 10

1. Strony wskazują następujące dane kontaktowe, na które należy kierować korespondencję:
  - a) GSM LUIZA:
    - i) adres: ul. Wolności 412 (4180 Zabrze);
    - ii) e-mail: [gsmluiza@gsmluiza.pl](mailto:gsmluiza@gsmluiza.pl);
  - b) Wykonawca:
    - i) adres: \_\_\_\_\_;
    - ii) e-mail: \_\_\_\_\_;
2. Jeżeli umowa nie przewiduje wyraźnie inaczej, wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą uważane za doręczone, jeżeli zostały doręczone na piśmie osobiście, e-mailem, pocztą kurierską lub listem poleconym. Korespondencję uważa się za doręczoną w momencie doręczenia na wskazany w ust. 1 adres.
3. O zmianie adresu strony są zobowiązane informować się wzajemnie w terminie 3 dni od daty dokonania zmiany.
4. Kontakty pomiędzy Spółdzielnią a Wykonawcą będą się odbywały w terminach ustalonych pomiędzy Stronami. Spotkania będą się odbywać w siedzibie Spółdzielni.

## § 11

Po wykonaniu prac remontowych przez Wykonawcę, ich odbiorze końcowym przez Spółdzielnię i spełnieniu pozostałych wymaganych do zawarcia umowy najmu warunków określonych w niniejszej umowie oraz Regulaminie organizowania przetargów na lokale mieszkalne oraz nieruchomości w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Luiza" w Zabrzu, Strony, w terminie do \_\_\_\_\_ dni, zobowiązują się zawrzeć umowę najmu lokalu.

## § 12

1. Wszelkie zmiany umowy oraz jej rozwiązanie lub odstąpienie od niej wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Ilekroć postanowienia niniejszej umowy przewidują prawo odstąpienia od umowy, oświadczenie o odstąpieniu złożone może zostać przez Stronę najpóźniej w terminie do 30 dni od upływu terminu zakończenia prac remontowych, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. b).
3. Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych przez Spółdzielnię stanowi Załącznik nr 3 do umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej Strony.

Załączniki:

1. Zakres prac remontowych wraz z harmonogramem prac

<b>Wykonawca</b>	<b>GSM Luiza</b>