

## UMOWA Nr ...../2025

Zawarta w dniu ..... roku w Nowej Rudzie,  
pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Górnik”

Adres: os. Wojska Polskiego 8A  
57-402 Nowa Ruda

reprezentowaną przez:

1. Tomasz Tylak – Prezes Zarządu, z-ca Głównego Księgowego
2. Robert Lorenc – Z-ca Prezesa ds. finansowych

A Firmą

.....

zwanym dalej Wykonawcą reprezentowanym przez .....

o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

Na podstawie dokonanego przez **Zamawiającego** wyboru oferty **Wykonawca** przyjmuje do wykonania roboty budowlane .....w ..... Nowej Rudzie zgodnie z załączoną ofertą z dnia ..... roku.

### § 2

#### Termin wykonania

1. Strony ustalają, iż rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy nastąpi w terminie od dnia ..... r.
2. Strony ustalają, iż zakończenie realizacji przedmiotu umowy nastąpi w terminie do dnia ..... roku
3. Przez termin wykonania przedmiotu umowy **Zamawiający** rozumie zakończenie wszystkich robót i podpisanie protokołu końcowego.

### § 3

#### Podwykonawstwo

**Wykonawca** oświadcza, że nie powierzy wykonania przedmiotu umowy podwykonawcom.

### § 4

#### Wynagrodzenia i zapłata wynagrodzenia

1. Za wykonanie robót stanowiących przedmiot umowy Strony ustalają wynagrodzenie w wysokości brutto ..... ( słownie .....<sup>00</sup>/<sub>100</sub> )
2. Podstawą do określenia ww. wynagrodzenia jest oferta **Wykonawcy** z dnia ..... roku która stanowi integralną część.
3. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.

4. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych, wykraczających poza zakres robót objętych umową **Wykonawca** zobowiązuje się wykonać te roboty, za dodatkowym wynagrodzeniem ustalonym na podstawie zaakceptowanego przez **Zamawiającego** kosztorysu opracowanego przez **Wykonawcę**.

5. Rozliczenie płatności za wykonanie przedmiotu umowy będzie następujące :

- a) fakturowanie częściowo roboty nie mogą przekroczyć w sumie 50% wartości umownej wykonanych robót budowlanych,
- b) pozostała kwota może być zafakturowana po odbiorze końcowym.

6. Podstawę do wystawienia przez **Wykonawcę** faktury częściowej stanowi oferta Wykonawcy z dnia ..... roku, a faktury końcowej protokół odbioru końcowego.

7. Rozliczenie robót nastąpi w oparciu o fakturę **Wykonawcy** wystawioną na podstawie odbioru końcowego w terminie do 14 dni od dnia założenia u **Zamawiającego** faktury.

## § 5

### Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1 Wprowadzenie i protokolarne przekazanie Wykonawcy placu budowy zgodnie z § 7 p.2
- 2 Odebranie przedmiotu umowy po sprawdzeniu jego należytego wykonania;
- 3 Terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace.

## § 6

### Obowiązki Wykonawcy

1. **Wykonawca** zobowiązany jest do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją projektową, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, normami, warunkami technicznego wykonania i odbioru robót, wskazaniami **Zamawiającego** oraz obowiązującymi przepisami.

2. **Wykonawca** ma obowiązek zapoznać się z dokumentacją projektową i w terminie do 3 dni od jej otrzymania, złożyć na piśmie dostrzeżone błędy lub uchybienia, które mogą mieć wpływ na prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy.

3. W przypadku wystąpienia okoliczności powodujących konieczność wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej **Wykonawca** ma obowiązek pisemnego powiadomienia **Zamawiającego** o tym fakcie.

4. W przypadku rozbieżności w ilościach robót pomiędzy dokumentacją projektową , a przedmiarami robót wiążące są ilości i zakresy robót wynikające z dokumentacji projektowej lub oferty.

## § 7

1. **Wykonawca** oświadcza, że przed podpisaniem umowy dokonał wizji lokalnej terenu objętego robotami budowlanymi wykonywanymi w ramach przedmiotu umowy, zapoznał się z warunkami realizacji przedmiotu umowy i warunki te uwzględnił przy wycenie przedmiotu umowy.

2. Przekazanie placu budowy nastąpi przed rozpoczęciem prac w obecności **Wykonawcy** i **Zamawiającego** protokołem przekazania placu budowy.

3. **Wykonawca** zobowiązuje się na własny koszt i ryzyko wykonać przedmiot niniejszej umowy.

- 2 -

4. Prowadzone roboty budowlane muszą odbywać się zgodnie z przepisami prawa budowlanego, BHP, PPOŻ, sanitarnymi i ochrony środowiska, pod nadzorem osób posiadających uprawnienia do prowadzenia robót.

5. **Wykonawca**, jako wytwórca odpadów w rozumieniu art. 3 ust. 3 pkt.22 ustawy o odpadach, ma obowiązek zagospodarowania powstałych podczas realizacji zadania odpadów, zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Tj. Dz. U. z 2018 roku poz. 21 z późn. zm.) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 roku, poz. 519 z późn. zm.) oraz zgłoszenie informacji o wytwarzanych odpadach.

6. Materiały, urządzenia i wyposażenie użyte do wykonania przedmiotu umowy muszą być dopuszczone do stosowania na terenie RP oraz spełniać warunki określone w ustawie z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (Tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.) oraz m.in. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. z 2016 r., poz. 1966).

7. **Wykonawca**, na pisemne żądanie **Zamawiającego**, ma obowiązek przeprowadzenia na swój koszt, badań jakościowych w odniesieniu do wykonanych robót i zastosowanych przez **Wykonawcę** materiałów.

8. **Wykonawca** zobowiązany jest do przedkładania ewentualnych wniosków dotyczących zmiany materiałów, sprzętu lub urządzenia do zaopiniowania **Zamawiającemu**.

9. **Wykonawca** ma obowiązek zorganizowania zaplecza budowy, podłączenia mediów we własnym zakresie i na swój koszt oraz pokrycia kosztów eksploatacji przez cały okres trwania budowy.

10. **Wykonawca** ma obowiązek zabezpieczenia miejsca wykonywania przedmiotu umowy oraz dbania o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji umowy.

11. **Wykonawca** jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu robót przed osobami postronnymi, a w szczególności do przeciwdziałania wypadkom osób trzecich. **Wykonawca** ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w wyniku prowadzonych prac, od dnia przekazania placu budowy.

12. **Wykonawca** jest zobowiązany do terminowego wykonania i przekazania **Zamawiającemu** przedmiotu umowy oraz zabezpieczenia materiałów i środków produkcji niezbędnych do prawidłowego wykonania robót.

13. **Wykonawca** jest zobowiązany do uporządkowania placu budowy w terminie do 7 dni od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru robót.

14. **Wykonawca** oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości, że ponosi wyłączną odpowiedzialność z tytułu ewentualnego uszkodzenia istniejących instalacji i urządzeń znajdujących się w remontowanych budynkach lub w granicach przejętego placu budowy.

15. **Wykonawca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za:

- 1) przeszkolenie zatrudnionych przez siebie osób w zakresie przepisów BHP,
- 2) posiadanie przez te osoby wymaganych badań lekarskich,
- 3) przeszkolenie stanowiskowe.

16. **Wykonawca** jest obowiązany odsunąć od wykonania pracy każdą osobę, która przez swój brak kwalifikacji lub z innego powodu zagraża w jakikolwiek sposób należytemu wykonaniu umowy.

## § 8 Odbiory

1. Odbiory robót zanikających, ulegających zakryciu oraz odbiory częściowe winny się odbyć w terminie do 3 dni od dnia zgłoszenia przez **Wykonawcę** gotowości odbioru.

- 3 -

2. Odbiór końcowy winien odbyć się w terminie do 5 dni od dnia pisemnego zawiadomienia **Zamawiającego** przez **Wykonawcę**.

3. Odbiory częściowe oraz odbiór końcowy robót zostaną potwierdzone protokołami odbiorów podpisanymi przez przedstawiciela **Wykonawcy** i przedstawiciela **Zamawiającego**.

4. **Zamawiający** ustanawia swojego przedstawiciela w zakresie realizacji zadania w osobie :  
Krzysztof Piotrowicz – inspektor ds. eksploatacji Osiedla

5. **Zamawiający** wyznacza na kierownika robót Pana Michała Kostrzewskiego.

## § 9

### Gwarancja jakości i uprawnienia z tytułu rękojmi

1. **Wykonawca** na wykonany przedmiot umowy udziela ..... – miesięcznej gwarancji jakości i rękojmi za wady od dnia wykonania przedmiotu umowy. Za dokument gwarancyjny Strony uznają podpisaną przez obie Strony umowę oraz protokół końcowego odbioru robót.
2. **Wykonawca** zobowiązany jest do odbycia w czasie obowiązywania rękojmi i gwarancji trzech przeglądów gwarancyjnych, w 13-tym, w 25-tym i 36-tym miesiącu obowiązywania rękojmi i gwarancji **Wykonawcy**.
3. **Wykonawca** zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia **Zamawiającego** o gotowości do przeprowadzenia przeglądów. Ostateczny dzień przeglądu zostanie ustalony wspólnie przez przedstawicieli **Wykonawcy** i **Zamawiającego**.
4. Protokoły z przeglądów gwarancyjnych ( wraz z listą ewentualnych wad oraz sposobem i terminami na ich usunięcie) zostaną podpisane przez **Zamawiającego** i **Wykonawcę**.
5. Czas reakcji na zgłoszenie przez **Zamawiającego** wady wykonanej już roboty budowlanej, dotyczącej przedmiotu umowy, a ujawnione w trakcie realizacji umowy, podczas odbiorów oraz w okresie rękojmi i gwarancji, wyniesie maksymalnie do 3 dni od dnia ich zgłoszenia.
6. Czas na usunięcie zgłoszonych wad wykonanej już roboty budowlanej, w trakcie realizacji umowy, podczas odbiorów oraz w okresie rękojmi i gwarancji, wyniesie maksymalnie do 14 dni od dnia zgłoszenia, chyba że z przyczyn technicznych ich usunięcie w ww. terminie będzie niemożliwe. Wówczas **Zamawiający** ( lub pisemnie wskazany przedstawiciel **Zamawiającego**) i **Wykonawca** ustalą ostateczny, możliwy ze względu na uwarunkowania techniczne, termin usunięcia zgłoszonych wad. Okres gwarancji zostanie przedłużony o czas naprawy.
7. Usunięcie zgłoszonych wad zostanie potwierdzone protokołem usunięcia wad podpisanym przez **Wykonawcę** oraz przedstawiciela **Zamawiającego**.
8. **Wykonawca** jest zobowiązany do usuwania w sposób terminowy i na swój wyłączny koszt wad stwierdzonych w czasie trwania robót, podczas odbiorów oraz w okresie obowiązuje rękojmi i gwarancji.
9. Jeżeli **Wykonawca** nie usunie wady w terminie określonym w ust. 6, to **Zamawiający** uprawniony jest usunąć tę wadę we własnym zakresie na koszt i niebezpieczeństwo **Wykonawcy**. Nie powoduje to utraty przez **Zamawiającego** uprawnień wynikających z tytułu gwarancji i rękojmi.
10. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 5 i 6 ma być dokonane drogą pisemną. Strony dopuszczają dokonanie zgłoszenia faksem lub drogą elektroniczną.

- 4 -

## § 10

### Odstąpienie od umowy

1. Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie Cywilnym **Zamawiającemu** przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
  - 1) gdy zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy **Wykonawcy**,
  - 2) w przypadku zajęcia majątku **Wykonawcy** w toku postępowania egzekucyjnego,

3) gdy **Wykonawca** bez uzasadnionych przyczyn nie kontynuuje robót przez okres dłuższy niż 7 dni mimo pisemnego wezwania **Zamawiającego**.

2. **Wykonawcy** przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach, gdy **Zamawiający** nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty należności mimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty faktury.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić na piśmie pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

4. W przypadku odstąpienia od umowy, **Wykonawcę** i **Zamawiającego** obciążają następujące obowiązki szczególne:

1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy, **Wykonawca** przy udziale **Zamawiającego**, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót oraz w toku na dzień odstąpienia od tych robót,

2) **Wykonawca** zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, z przyczyn których nastąpiło odstąpienie od umowy,

3) **Wykonawca** zgłosi **Zamawiającemu** dokonanie czynności odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które **Wykonawca** nie odpowiada,

4) **Wykonawca** niezwłocznie po odbiorze przerwanych robót, a najpóźniej w terminie 7 dni usunie z placu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wybudowane.

## **§ 11** **Kary umowne**

1. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne w następujących przypadkach:

1) za opóźnienie w zakończeniu wykonania przedmiotu umowy w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia (termin zakończenia robót określono w § 2 ust.2)

2) z tytułu opóźnienia w usunięciu wad przedmiotu umowy, stwierdzonych w trakcie realizacji zadania, przy odbiorze końcowym oraz w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, liczony od dnia wskazanego w § 9 ust. 6,

3) za opóźnienie w uporządkowaniu placu budowy, o którym mowa w § 7 ust. 13 w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia.

2. W przypadku odstąpienia od umowy przez **Zamawiającego** z przyczyn za które odpowiedzialność ponosi **Wykonawca**, **Wykonawca** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Zamawiającego** kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1

3. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego wysokość kar umownych do wysokości faktycznie poniesionej szkody.

4. Kary umowne o których mowa w ust. 1 i 2 mogą być potrącone z faktur Vat **Wykonawcy**, na co **Wykonawca** wyraża zgodę bądź dochodzone na zasadach ogólnych.

5. Naliczenie przez **Zamawiającego** kary umownej o której mowa w ust. 2 nie wyklucza naliczenia kary umownej o której mowa w ust. 1 za każdy dzień opóźnienia.

- 5 -

## **§ 12** **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. **Zamawiający** ustala jako zabezpieczenie należytego wykonania wadium wpłacone przez **Wykonawcę** w kwocie.....

2. Z każdej faktury **Wykonawcy**, **Zamawiający** jest uprawniony potrącić 3% wartości nominalnej faktury, jako dodatkowe zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

3. Zabezpieczenie należytego wykonania służy pokryciu roszczeń **Zamawiającego** z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

4. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania nastąpi po 30 dniach od dnia upływu rękojmi i gwarancji o którym mowa w § 9 ust. 1, na wniosek **Wykonawcy**.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 13**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 14**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa Budowlanego wraz z aktami wykonawczymi.

#### **§ 15**

Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy będą rozpoznawane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 16**

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

**Zamawiający**

**Wykonawca**

1).....

.....

2).. ..