

Umowa Nr \_\_\_/2024  
na roboty budowlane

zawarta w dniu ..... 2024 r.  
pomiędzy

**Spółdzielnię Mieszkaniową „Diament”**  
ul. Ogrodowa 17 K  
41-940 Piekary Śląskie,  
NIP: 653-000-02-41  
KRS: 0000093751

reprezentowaną przez:

- 1) Pana Marka WOLSKIEGO – Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”;
- 2) Pana Grzegorza ŁAGÓDKĘ – Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”,

zwanym dalej "ZAMAWIAJĄCYM"

a

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

posiadającym nr NIP ....., REGON ....., PESEL .....  
działającym na podstawie wpisu do ..... Nr KRS ..... w imieniu  
którego działają:

- 1) .....
- 2) .....

zwanym dalej "WYKONAWCĄ"

**§ 1**

1. **ZAMAWIAJĄCY** zleca a **WYKONAWCA** przyjmuje do wykonania zadanie w postaci robót budowlanych w zakresie **wymiany 11 okien na klatce schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Krakusa 18 w Chorzowie:**
  1. okna dwuskrzydłowe, PCV, białe o wymiarach 1440 mm x 950 mm, okucie R+RU,  $U_w=0,9 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$  wraz z obróbką tynkarską i malowaniem ościeży;
  2. wkłady 3-szybowe z ciepłą ramką;
  3. parapety zewnętrzne metalowe, malowane proszkowo, brązowe 1400 mm x 250 mm;
  4. nawiewniki higrosterowane 2 szt;
2. Wykonanie zostało ustalone na podstawie złożonej oferty sporządzonej przez **WYKONAWCĘ** i zweryfikowanej przez **ZAMAWIAJĄCEGO**.

**§ 2**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia jej podpisania do dnia upływu okresu gwarancji, o którym mowa w § 13.
2. Strony ustalają następujące terminy:

- 1) protokolarne przekazanie terenu w dniu \_\_\_\_\_;
- 2) rozpoczęcie robót w dniu \_\_\_\_\_;
- 3) zakończenie robót w dniu \_\_\_\_\_

### § 3

1. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru jest całkowite zakończenie robót.
2. Zgłoszenie przez **WYKONAWCĘ** gotowości odbioru końcowego winno nastąpić najpóźniej w terminie określonym w § 2 ust 2 pkt. 3.
3. Warunkiem zgłoszenia gotowości końcowego odbioru jest faktyczne zakończenie całego zakresu robót, o którym mowa w § 1.
4. **WYKONAWCA** w terminie do 3 dni od daty prawidłowego zgłoszenia gotowości odbioru przekaże **ZAMAWIAJĄCEMU** kompletną dokumentację powykonawczą.
5. **WYKONAWCA** zobowiązany jest do przekazania **ZAMAWIAJĄCEMU** dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, w szczególności deklaracje zgodności, atesty lub certyfikaty na zastosowane materiały.
6. **ZAMAWIAJĄCY** przystąpi do odbioru całości zadania w terminie do 14 dni od daty prawidłowego zgłoszenia gotowości odbioru i doręczenia przez **WYKONAWCĘ** ww. kompletnej dokumentacji powykonawczej.
7. Końcowy odbiór robót nastąpi w formie *Protokołu odbioru końcowego*.
8. W przypadku, gdy w trakcie odbioru wykonania robót stwierdzono wady bądź usterki wykonania robót będących przedmiotem umowy, **STRONY** sporządzą *Protokół odbioru końcowego*, w którym wyszczególnione zostają stwierdzone wady oraz usterki. W takim wypadku **ZAMAWIAJĄCY** wyznacza termin ich usunięcia uwzględniający czas do tego niezbędny, biorąc pod uwagę proces technologiczny i zasady realizacji takich robót.
9. Data podpisania *Protokołu odbioru końcowego* – *bezusterkowego* jest datą przyjęcia przez **ZAMAWIAJĄCEGO** przedmiotu umowy i rozpoczęcia biegu okresu gwarancji.

### § 4

1. Po upływie terminu, o którym mowa w § 3 ust. 7, **ZAMAWIAJĄCY** ma prawo usunięcia wad i usterek na koszt i ryzyko **WYKONAWCY**.
2. **ZAMAWIAJĄCY** ma także prawo polecić usunięcie takiej wady osobie trzeciej, na koszt i ryzyko **WYKONAWCY**.
3. Odbiór usunięcia wad i usterek przez osoby trzecie nastąpi zgodnie z § 3 ust. 1 – 6.

### § 5

1. **Strony** ustalają wysokość wynagrodzenia przysługującego **WYKONAWCY** na kwotę brutto (z podatkiem VAT) \_\_\_\_\_ złotych (słownie złotych brutto: \_\_\_\_\_) ustalone na podstawie kosztorysu ofertowego opracowanego przez **WYKONAWCĘ** i zweryfikowanego przez **ZAMAWIAJĄCEGO**.
2. Wynagrodzenie, określone w ust. 1:
  - 1) odpowiada kwocie ceny oferty złożonej przez **WYKONAWCĘ**;
  - 2) odpowiada zakresowi robót przedstawionemu przez **ZAMAWIAJĄCEGO** w dokumentacji;
  - 3) jest wynagrodzeniem ryczałtowym;
  - 4) zawiera wszystkie koszty i składniki niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia wraz z materiałami, robocizną, pracą sprzętu, robotami towarzyszącymi, jak również wszelkie koszty robót przygotowawczych, porządkowych, koszty związane z odbiorami wykonanych robót, koszt wykonania dokumentacji powykonawczej, koszty utylizacji materiałów pochodzących z realizowanych robót oraz inne koszty wynikające z niniejszej umowy.
3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi w terminie do 30 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury, przelewem z konta **ZAMAWIAJĄCEGO** na konto **WYKONAWCY**

wskazane w fakturze.

4. Kwoty, o których mowa w § 9 mogą być potrącone przez **ZAMAWIAJĄCEGO** z faktury do zapłaty **WYKONAWCY**.

## § 6

**WYKONAWCA** przejmuje na siebie w szczególności następujące obowiązki:

- 1) zabezpieczenie i oznakowanie prowadzonych robót oraz dbanie o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas przeprowadzania robót budowlanych;
- 2) pełną odpowiedzialność za teren robót;
- 3) zapewnienie ochrony mienia i zabezpieczenia przeciwpożarowego na realizowanych robotach oraz zapewnienia właściwych warunków BHP;
- 4) wykonywania robót przez pracowników odpowiednio zabezpieczonych w urządzenia ochronne;
- 5) posiadania stosownego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

## § 7

**WYKONAWCA** zobowiązuje się poddać zagospodarowaniu bądź utylizacji wszystkie materiały uzyskane z rozbiórki lub demontażu nie mające wartości użytkowej zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o odpadach. W szczególności materiały powstałe w wyniku prowadzonych robót budowlanych posiadające wartość użytkową są własnością **ZAMAWIAJĄCEGO**. Koszty utylizacji materiałów uzyskanych z rozbiórki lub demontażu poniesie **WYKONAWCA**.

## § 8

**WYKONAWCA** z chwilą przejścia terenu wykonywania robót, ponosi pełną odpowiedzialność za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników lub osób wykonujących zadania na rzecz **WYKONAWCY**.

## § 9

Strony ustalają, że:

1. **WYKONAWCA** zapłaci **ZAMAWIAJĄCEMU** karę umowną:
  - 1) za odstąpienie od umowy przez **ZAMAWIAJĄCEGO** z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi **WYKONAWCA**, w wysokości 30% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy;
  - 2) za zwłokę w zakończeniu prac w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia zakończenia robót wyznaczonego na podstawie niniejszej umowy;
  - 3) za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego jako ostatni na usunięcie wad i usterek.
2. Maksymalna suma kar umownych nie może przekroczyć 50% wartości wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy.
3. **ZAMAWIAJĄCY** ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w przypadku, gdy szkoda przekroczy wysokość kar umownych.

## § 10

1. **ZAMAWIAJĄCY** może odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych przez *kodeks cywilny*.
2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie **ZAMAWIAJĄCEGO**, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, **ZAMAWIAJĄCY** może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku **WYKONAWCA** może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez **ZAMAWIAJĄCEGO**, **WYKONAWCA** ma

obowiązek wstrzymania realizacji robót w trybie natychmiastowym oraz dokonania zabezpieczenia terenu robót, a następnie opuszczenia tego terenu.

### § 11

1. **STRONY** ustalają, że rozliczenie **WYKONAWCY** za przedmiot umowy nastąpi fakturą końcową po zakończeniu i odbiorze robót przez **ZAMAWIAJĄCEGO**.
2. W przypadku korzystania przez **WYKONAWCĘ** z wody i energii elektrycznej ze źródeł **ZAMAWIAJĄCEGO**, rozliczenie za ich zużycie nastąpi na podstawie faktury wystawionej **WYKONAWCY** przez **ZAMAWIAJĄCEGO** zgodnie z odczytami z zamontowanych liczników lub ryczałtem po końcowym odbiorze robót.

### § 12

1. W przypadku udowodnienia niestaranego wykonania przedmiotu umowy, bądź zaistnienia szkód związanych z wykonywaniem umowy, **WYKONAWCA** zobowiązuje się do wypłacenia odszkodowania w wysokości pokrywającej straty.
2. W razie udokumentowanego przypadku wykonywania robót niezgodnie z postanowieniami zawartymi w § 1, **ZAMAWIAJĄCY** po uprzednim pisemnym upomnieniu **WYKONAWCY**, może w terminie 7 dni odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie **WYKONAWCY**.
3. W przypadku odstąpienia przez **ZAMAWIAJĄCEGO** od umowy, **WYKONAWCY** przysługuje tylko wynagrodzenie za prace prawidłowo wykonane.

### § 13

1. **WYKONAWCA** udziela **ZAMAWIAJĄCEMU** gwarancji na wszystkie roboty objęte umową przez okres \_\_\_\_\_ miesięcy licząc od daty zakończenia przez **ZAMAWIAJĄCEGO** czynności odbioru przedmiotu zamówienia, to jest daty podpisania przez **ZAMAWIAJĄCEGO** *Protokołu odbioru końcowego - bezusterkowego*, o którym mowa w § 3 ust 8.
2. W okresie gwarancji, **WYKONAWCA** zobowiązuje się do:
  - 1) usunięcia wad i usterek w terminie obustronnie uzgodnionym lub **do 14 dni** od dnia przekazania **WYKONAWCY** pisemnej informacji o stwierdzonych wadach i usterekach;
  - 2) wymiany wadliwych elementów.
3. Jeżeli **WYKONAWCA** nie wykona w terminie prac lub wymiany wadliwych elementów, określonych w ust. 2, **ZAMAWIAJĄCY**, bez utraty prawa do kar umownych, jest uprawniony do usunięcia wad i usterek w zastępstwie **WYKONAWCY** na jego koszt i ryzyko.
4. Wybór uprawnień z tytułu rękojmi lub gwarancji przysługuje **ZAMAWIAJĄCEMU**.
5. W przypadku gdy ujawnione w okresie rękojmi / gwarancji wady i usterki nie nadają się do usunięcia, **ZAMAWIAJĄCY** może żądać wykonania na koszt **WYKONAWCY** przedmiotu umowy po raz drugi, zachowując prawo domagania się naprawienia szkody z tego wynikłej.

### § 14

1. **STRONY** ustalają, że bezpośrednim nadzorem nad wykonaniem umowy zajmować się będą:
  - 1) ze strony **ZAMAWIAJĄCEGO**:
    - a) Pan Adam KLIMKOWICZ - kierownik ds. Eksploatacji i Utrzymania Technicznego Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich,
    - b) Pan Janusz DAROWSKI – inspektor nadzoru budowlanego;
  - 2) ze strony **WYKONAWCY**: \_\_\_\_\_.
2. Wszelkie oświadczenia ze strony **ZAMAWIAJĄCEGO**, za wyjątkiem finansowych, podpisać musi osoba wskazana w ust. 1 pkt 1 wraz z jedną z niżej wymienionych osób:
  - 1) \_\_\_\_\_;
  - 2) \_\_\_\_\_.
3. Wszelkie oświadczenia ze strony **WYKONAWCY** podpisać musi \_\_\_\_\_.

## § 15

Strony postanawiają, że w wypadku opóźnienia w zapłaceniu wzajemnych wierzytelności pieniężnych będą płacić odsetki ustawowe.

## § 16

1. **WYKONAWCA** zobowiązany jest powiadomić pisemnie **ZAMAWIAJĄCEGO** o gotowości do odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu. W razie niedopełnienia tego warunku **WYKONAWCA** obowiązany jest na własny koszt odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia lub otwory niezbędne do stwierdzenia należytego wykonania robót, a następnie przywrócić je do stanu pierwotnego.

## § 17

1. Roboty dodatkowe i zamiennie, które wcześniej nie zostały uzgodnione, mogą być wykonane w oparciu o:
  - 1) pisemną informację **WYKONAWCY** złożoną **ZAMAWIAJĄCEMU** w terminie do 3 dni roboczych od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania;
  - 2) protokół konieczności sporządzony przez przedstawicieli stron umowy;
  - 3) kosztorys opracowany wg założeń kalkulacyjnych określonych w umowie/ofercie, sprawdzony i zaakceptowany przez **ZAMAWIAJĄCEGO**;
  - 4) pisemne zlecenie wykonania robót wystawione przez **ZAMAWIAJĄCEGO** lub aneks do umowy podpisany przez obie strony.
2. **WYKONAWCA** nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, jeżeli wykona ww. roboty dodatkowe i zamiennie z pominięciem powyższych warunków.

## § 18

1. **WYKONAWCA** może powierzyć podwykonawcom wykonanie części robót budowlanych będących przedmiotem zamówienia w zakresie określonym w ofercie.
2. Wykonywanie robót przy pomocy podwykonawców lub dalszych podwykonawców może odbywać się wyłącznie za zgodą **ZAMAWIAJĄCEGO** wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
3. **WYKONAWCA** jest zobowiązany przedłożyć **ZAMAWIAJĄCEMU** projekt umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane. Powyższy obowiązek dotyczy także podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy zamierzającego zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest zobowiązany dołączyć zgodę **WYKONAWCY** na zawarcie umowy o podwykonawstwo.
4. W terminie 14 dni od dnia doręczenia projektu umowy **ZAMAWIAJĄCY** zgłasza zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo.
5. **WYKONAWCA** najpóźniej do dnia rozpoczęcia robót przez podwykonawców lub dalszych podwykonawców zobowiązany jest uzyskać zgodę wyrażoną na piśmie **ZAMAWIAJĄCEGO** na powierzenie części robót objętych umową podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.
6. **WYKONAWCA** odpowiada za działania lub uchybienia każdego podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy.
7. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, przewidziany w umowie o podwykonawstwo, nie może być dłuższy niż 20 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku.

## § 19

1. **ZAMAWIAJĄCY** może odstąpić od umowy w każdym czasie i jest uprawniony do naliczania kar umownych ustalonych w § 9, w następujących przypadkach:
  - 1) gdy po zawarciu umowy i przekazaniu placu budowy **WYKONAWCA** nie przystąpi do wykonywania prac remontowo-budowlanych w terminie określonym w § 2;

- 2) gdy z przebiegu robót i stanu ich zaawansowania wynika, iż roboty nie zostaną wykonane w terminie określonym w ofercie;
  - 3) gdy roboty są prowadzone niezgodnie z przepisami BHP, prawa budowlanego i zasadami sztuki budowlanej;
  - 4) gdy roboty wykonywane są niezgodnie z ustaloną technologią robót;
  - 5) gdy mimo zawiadomienia o terminie przekazania placu budowy **WYKONAWCA** nie zgłosi się.
2. W przypadku odstąpienia od umowy o której mowa w ust. 1 **WYKONAWCA** zobowiązany jest do dokonania i dostarczenia **ZAMAWIAJĄCEMU** inwentaryzacji robót według stanu na dzień odstąpienia.
  3. Na podstawie dokonanej inwentaryzacji **ZAMAWIAJĄCY** sporządza protokół obejmujący zakres i wartość wykonanych robót stanowiący podstawę do wystawienia przez **WYKONAWCĘ** odpowiedniej faktury.
  4. Koszty dodatkowe związane z odstąpieniem od umowy ponosi **WYKONAWCA**.

#### **§ 20**

Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy **STRONY** zobowiązują się przede wszystkim załatwić w drodze ugody, a w przypadku nie osiągnięcia porozumienia, sprawy sporne będą rozstrzygane na drodze sądowej przez właściwe miejscowo i rzeczowo dla siedziby **ZAMAWIAJĄCEGO** sądy powszechne.

#### **§ 21**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy *Kodeksu Cywilnego*.

#### **§ 22**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksów do umowy podpisanych przez strony niniejszej umowy pod rygorem nieważności.

#### **§ 23**

Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla **ZAMAWIAJĄCEGO** i jeden egzemplarz dla **WYKONAWCY**.

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**