

**Umowa Nr ____/2026
na roboty budowlane**

zawarta w dniu 2026 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
w imieniu którego działają:

- 1)
- 2)

zwanym dalej **"WYKONAWCĄ"**

§ 1

1. **ZAMAWIAJĄCY** zleca a **WYKONAWCĄ** przyjmuje do wykonania zadanie dotyczące wymiany przykanalika przy budynku wraz z wymianą poziomu kanalizacji sanitarnej w piwnicy budynku wielorodzinnego mieszczącego się w Chorzowie przy ul. Narutowicza 3.
2. **WYKONAWCĄ** w ramach realizacji zadania wykona roboty związane z:
 - 1) rozebraniem posadzki betonowej w piwnicy;
 - 2) wymianą rurociągu na PVC o średnicy Ø160 – ok 20 mb (w ramach robót należy wykonać przyłącza do istniejących pionów i innych podejść odpływowych);
 - 3) wykonaniem podsypki i obsypki rurociągu;
 - 4) odtworzeniem posadzki betonowej;
 - 5) utylizacją gruzu i innych materiałów pochodzących z realizowanych robót po zakończeniu prac.
 - 6) montażem studni rewizyjnej Ø400 w pomieszczeniu suszarni;
 - 7) mechanicznym czyszczeniem przykanalika kanalizacji sanitarnej wraz z wykonaniem inspekcji tv.
3. Zakres robót do wykonania został ustalony 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 § 12.
2. **STRONY** ustalają:
 - 1) protokolarne przekazanie terenu budowy w dniu _____;
 - 2) rozpoczęcie robót w dniu _____;
 - 3) zakończenie robót w dniu _____.

§ 3

1. Zgłoszenie przez **WYKONAWCĘ** gotowości odbioru końcowego winno nastąpić najpóźniej w terminie określonym w § 2 ust 2 pkt. 3.
2. Warunkiem zgłoszenia gotowości końcowego odbioru jest faktyczne zakończenie całego zakresu robót, o którym mowa w § 1.
3. **WYKONAWCA** w terminie do 3 dni od daty prawidłowego zgłoszenia gotowości odbioru przekaże **ZAMAWIAJĄCEMU** kompletną dokumentację powykonawczą.
4. **WYKONAWCA** zobowiązany jest do przekazania **ZAMAWIAJĄCEMU** dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.
5. Wszystkie materiały stosowane do budowy muszą posiadać certyfikaty, atesty i dopuszczenia do stosowania na polskim rynku.
6. **ZAMAWIAJĄCY** przystąpi do odbioru całości zadania w terminie do 7 dni od daty prawidłowego zgłoszenia gotowości odbioru robót.
7. Odbiór końcowy robót nastąpi w formie *Protokołu*, który zostanie podpisany przez **ZAMAWIAJĄCEGO i WYKONAWCĘ**.
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 złożonej oferty przez **WYKONAWCĘ** i zweryfikowanego przez **ZAMAWIAJĄCEGO**.
2. Wynagrodzenie, określone w ust. 1:
 - 1) odpowiada kwocie wyszczególnionej w ofercie złożonej przez **WYKONAWCĘ**;
 - 2) odpowiada zakresowi robót, które zostało przedstawione 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

1. **WYKONAWCA** przejmuje na siebie w szczególności następujące obowiązki związane z:
 - 1) zabezpieczeniem i oznakowaniem prowadzonych robót oraz dbanie o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas przeprowadzania robót;
 - 2) bezpieczeństwem prac prowadzonych w wykopach i przy pracy sprzętu budowlanego.
 - 3) przeprowadzenia robót umożliwiając jednocześnie ciągły dostęp do komórki piwnicznych lokatorów znajdujących się w obrębie prowadzonych prac;
 - 4) pełną odpowiedzialność za przekazany teren robót;
 - 5) zapewnieniem ochrony mienia i zabezpieczeniem przeciwpożarowego na realizowanych robotach oraz obiektach własnego zaplecza technicznego, jak i zapewnienia właściwych warunków BHP;
 - 6) wykonywaniem robót przez pracowników odpowiednio zabezpieczonych w urządzenia ochronne i asekuracyjne oraz odpowiednio oznakowanych logiem wykonawcy;
 - 7) właściwym zabezpieczeniem użytkowanych materiałów oraz narzędzi i sprzętu przez upadkiem z wysokości;
 - 8) używaniem sprzętu, maszyn i narzędzi zgodnie z przeznaczeniem i sprawnych technicznie.
2. **WYKONAWCA** 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 przejęcia terenu wykonywania robót, ponosi pełną odpowiedzialność za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników lub osób wykonujących zadania na rzecz **WYKONAWCY**.

§ 9

1. **STRONY** ustalają, że **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 **2%** 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 **2%** 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. **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.

§ 11

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 5 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.

§ 12

1. **WYKONAWCA** udziela **ZAMAWIAJĄCEMU** gwarancji na wszystkie roboty objęte umową przez okres **60 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 usterek;
 - 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.

§ 13

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 _____.

§ 14

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

§ 15

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.

§ 16

1. Roboty dodatkowe i zamienne, 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 zamienne z pominięciem powyższych warunków.

§ 17

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.

§ 18

1. **ZAMAWIAJĄCY** może odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych przez *kodeks cywilny*.
2. **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.
3. 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.
4. Na podstawie dokonanej inwentaryzacji **ZAMAWIAJĄCY** sporządza protokół obejmujący zakres i wartość wykonanych robót stanowiący podstawę do wystawienia przez **WYKONAWCĘ** odpowiedniej faktury.
5. Koszty dodatkowe związane z odstąpieniem od umowy ponosi **WYKONAWCA**.

§ 19

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.

§ 20

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

§ 21

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

§ 22

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

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:

