

## UMOWA NR .....2025

zawarta w dniu ..... 2025 r. w Szczecinku z pomiędzy:

**Szczecinecka Spółdzielnią Mieszkaniową, Regon: 000485581, NIP: 673-000-62-54, z siedzibą przy ul. Wacisława IV 14a, 78-400 Szczecinek**

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

reprezentowaną przez:

- |    |                                 |                               |
|----|---------------------------------|-------------------------------|
| 1. | <b>mgr inż. Paweł Wronowski</b> | <b>- Prezes Zarządu</b>       |
| 2. | <b>mgr Mariola Rudnicka</b>     | <b>- Z-ca Prezesa Zarządu</b> |

a .....

reprezentowanym przez

- |    |       |         |
|----|-------|---------|
| 1. | ..... | - ..... |
| 2. | ..... | - ..... |

zwanym dalej „**Wykonawcą**”

### § 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych zgodnie ze złożoną ofertą Wykonawcy, przeprowadzonymi negocjacjami i postępowaniem przetargowym w zakresie.:

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Zakres	Gwarancja
1.				
2.				
3.				
...				

2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z wszystkimi warunkami, które są niezbędne do wykonywania przez niego przedmiotu umowy bez konieczności ponoszenia przez Zamawiającego jakichkolwiek dodatkowych kosztów.
3. Roboty wykonane będą z materiałów Wykonawcy.
4. Wykonawca będzie wykonywał cały przedmiot zamówienia bez udziału podwykonawców/Zamawiający dopuszcza wykonanie przedmiotu umowy przy udziale podwykonawców.
5. Zamawiającemu przysługuje prawo modyfikacji określonego powyżej zakresu rzeczowego, polegającej na rezygnacji z części robót , zwiększeniu zakresu, przesunięciu terminu ich wykonania bez wpływu na parametry kalkulacyjne zawarte w umowie
6. Do zawarcia umowy z podwykonawcą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2017, poz. 459 z późn. zm.) wymagana jest zgoda Zamawiającego.

### § 2

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
- zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
  - wprowadzenie Wykonawcy na miejsce realizacji robót budowlanych/teren budowy, najpóźniej 7 dni przed rozpoczęciem robót,
  - odebranie przedmiotu umowy i zapłacenie umówionego wynagrodzenia.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
- wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zamówieniem oraz obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami, oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej,

- b) wykonanie przedmiotu umowy z materiałów własnych zgodnych z obowiązującymi normami i posiadających stosowne atesty,
  - c) zabezpieczenie na swój koszt miejsca wykonywania robot, strzeżenie mienia znajdującego się w miejscu przeprowadzanych robot,
  - d) utrzymywanie w trakcie wykonywania przedmiotu umowy miejsca realizacji robot w należytym porządku, a po zakończeniu prac uporządkowanie i przekazanie miejsca realizacji robot Zamawiającemu w ustalonym terminie,
  - e) poniesienie wszystkich kosztów i pokrycia opłat koniecznych do wykonania przedmiotu Umowy (w tym kosztów zużycia mediów, zajęcie chodnika - jeżeli dotyczy, pasa drogowego - jeżeli dotyczy, wszelkich prób, badań, pomiarów itp.); sposób rozliczenia zużytych mediów określany jest w protokole wprowadzenia na miejsce realizacji robót budowlanych/ na teren budowy
  - f) zapewnienie swoim pracownikom wymaganych przepisami warunków BHP.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie szkody spowodowane na miejscu realizacji prac w związku z prowadzonymi robotami.
  4. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe wobec zamawiającego lub osób trzecich w związku z prowadzonymi robotami, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż .....
  5. Wykonawca robót oświadcza, że jest zarejestrowany w BDO. Wykonawca w związku z prowadzonymi robotami przejmuje obowiązki wytwórcy odpadów.

### § 3

Teren realizacji robot budowlanych/teren budowy zostanie przekazany przez Zamawiającego Wykonawcy **po zawarciu umowy, nie później niż 7 dni przed terminem rozpoczęcia robót** w rozmiarach i stanie umożliwiającym rozpoczęcie robot.

### § 4

Strony ustalają następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:

L.p.	Adres	Zakres	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Uwagi
1.					
2.					
3.					
...					

### § 5

1. Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe za roboty wymienione w tabeli poniżej:

L.p.	Adres	Zakres	Ilość	Cena jednostkowa [brutto]	Wartość [brutto]	Wartość słownie
1.						
2.						
3.						
...						

2. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy którego nie można zryczałtować Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonanie robót jak w § 1 z wyłączeniem robót wymienionych w § 5 ust. 1., na podstawie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez Wykonawcę, sporządzonego wg następujących parametrów:

- Robocizna R	..... PLN/r-g
- Koszty pośrednie $K_p$ do (R,S)	..... %
- Koszty zakupu $K_z$ do M Wykonawcy	..... %
- Koszty zakupu $K_z$ do M Zamawiającego	..... %
- Zysk Z do (R+ $K_p$ (R), S+ $K_p$ (S))	..... %

3. Ceny materiałów i sprzętu wg średnich cen zakupu wykonawcy lub cen „Sekocenbud” za ostatni kwartał. Podstawa wyceny KNR, KNR-W, w przypadku braku pozycji wg KNP, KWCJ i kalkulacje własne.
4. Należność za wykonane roboty może nastąpić fakturami przejściowymi za faktyczne zrealizowanie poszczególnych etapów robót.
5. Wartość wszystkich wypłaconych faktur przejściowych nie może być większa niż 80% wartości całego zadania.

### § 6

1. Rozliczenie należności nastąpi kosztorysem powykonawczym, lub na podstawie kalkulacji uproszczonej (dotyczy robót zryczałtowanych) po sporządzeniu protokołu odbioru całości przedmiotu umowy lub odrębnych jego części, podlegających odrębnemu odbiorowi z uwzględnieniem ilości zamówionych, wykonanych i przyjętych robót przez Zamawiającego wg cen jednostkowych wskazanych w § 5.
2. Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, a Zamawiający zobowiązany jest do sprawdzenia ilości i zgodności tych robót z umową w terminie 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę o zakończeniu i gotowości odbioru robót.
3. Odbiór całego przedmiotu umowy lub odrębnych jego części określonych w umowie nastąpi protokolarnie w terminie 14 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę o zakończeniu i gotowości odbioru robót. Wykonawca do zgłoszenia o zakończeniu i gotowości odbioru robót zobowiązany jest dołączyć kosztorys powykonawczy lub kalkulację uproszczoną (dotyczy robót zryczałtowanych). W trakcie odbioru Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu dokumenty gwarancyjne producenta, atesty, aprobaty techniczne na zamontowany osprzęt i zastosowane materiały oraz wykaz wbudowanych urządzeń, które wymagają przeglądów serwisowych z podaniem terminów tych przeglądów.

### § 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia i doręczenia Zamawiającemu faktury za wykonane roboty w terminie do 7 dni od dnia protokolarnego odbioru częściowego i końcowego robót.  
Fakturę należy wystawić na:  
**Szczecinecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, Regon: 000485581, NIP: 673-000-62-54, z siedzibą przy ul. Wacisława IV 14a, 78-400 Szczecinek**
2. Faktura wystawiona przez Wykonawcę za wykonane roboty, na podstawie protokołu odbioru, zostanie zapłacona w terminie do 21 dni od daty dostarczenia jej Zamawiającemu przelewem na konto bankowe wskazane przez Wykonawcę na fakturze.
3. Opóźnienie w zapłacie faktury rodzi po stronie Zamawiającego obowiązek zapłaty odsetek ustawowych.
4. Wykonawca jest / nie jest płatnikiem podatku VAT
5. (NIP ..... )

### § 8

1. Z ramienia Wykonawcy roboty prowadzić będzie .....
2. Inspektorem nadzoru z ramienia Zamawiającego jest p. Barbara Wieczorek

3. Zmiana lub wprowadzenie nowego inspektora nadzoru nie wymaga zmiany umowy. Zamawiający w takiej sytuacji zobowiązany jest do bezzwłocznego poinformowania Wykonawcy o dokonanej zmianie w formie pisemnej lub elektronicznej e-mailem.

### § 9

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych w formie kar umownych w następujących wypadkach i wysokości:
  - a) Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
    - za nieterminowe wykonanie robót określonych w § 1 niniejszej umowy, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy za każdy dzień opóźnienia,
    - za nie przedłożenie wraz z zawiadomieniem o zakończeniu robót kosztorysu powykonawczego – 0,1% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy za każdy dzień opóźnienia
    - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, o którym mowa w § 6 ust. 3 umowy, w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia liczonego od daty wyznaczonej na usunięcie wad,
    - za odstąpienie od umowy którejkolwiek ze stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy
    - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy, za każdy dzień opóźnienia liczonego od daty wyznaczonej na usunięcie wad.
2. Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych wyłącznie od Zamawiającego – za wyjątkiem postanowień § 11 umowy – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy,
3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad trwałych niemożliwych do usunięcia, Zamawiający w porozumieniu z Wykonawcą, ustali wartość zmniejszającą wynagrodzenie z tytułu wykonywanych robót,
5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia kar umownych, z faktur Wykonawcy dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, bez konieczności dodatkowego wezwania Wykonawcy do zapłaty kar umownych na co Wykonawca wyraża zgodę.

### § 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wady fizyczne za wykonane roboty budowlane. Okres gwarancji wynosi .....**miesiące** od daty odbioru końcowego (w przypadku stwierdzenia usterek w trakcie odbioru końcowego - od daty odbioru usterek).
2. Na materiały dostarczone dla wykonania zadania Wykonawca udziela gwarancji równej gwarancji udzielonej przez producenta jeżeli udzieli oni dłuższego okresu gwarancji, z zastrzeżeniem maksymalnego okresu w przypadku oferowania przez producenta opcjonalnych okresów gwarancji.
3. Gwarancja obejmuje w szczególności nieodpłatne przeglądy gwarancyjne zapewniające bezusterkową eksploatację w okresach udzielonej gwarancji, usuwanie wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie rzeczy w momencie sprzedaży jak i powstałych w okresie gwarancji. Koszty przeglądów gwarancyjnych oraz koszty materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zamontowanych urządzeń (rzeczy) ponosi Wykonawca.
4. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji wady i usterek powstałe wskutek:
  - a) działania siły wyższej albo wyłącznie z winy użytkownika lub osoby trzeciej, za którą Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności,

- b) normalnego zużycia wybudowanych obiektów lub jego części, przy czym Wykonawca zapewni wykorzystanie materiałów zapewniających pracę przez okres równy co najmniej okresowi gwarancji,
  - c) winy użytkownika, w tym uszkodzeń mechanicznych oraz eksploatacji i konserwacji obiektu oraz urządzeń w sposób niezgodny z zasadami eksploatacji, które określone winny być przez Wykonawcę w sporządzonej przez niego instrukcji użytkownika i eksploatacji (w tym konserwacji)
5. Zasady eksploatacji i konserwacji dla wszystkich elementów objętych gwarancją mogą wynikać tylko z przepisów prawa lub zasad prawidłowej gospodarki. W szczególności zasady te nie mogą się różnić na niekorzyść Zamawiającego od zasad określonych przez producentów elementów podlegających gwarancji i stać w sprzeczności zapisami umowy.
  6. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.
  7. Terminy okres gwarancji i rękojmi będą równoległe.
  8. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od uprawnienia przysługującego mu z tytułu rękojmi.
  9. Strony ustalają że zabezpieczeniem należytego wykonania przedmiotu umowy będzie zawarte w formie **pieniężnej/weksla in blanco/gwarancji ubezpieczonej/gwarancji bankowej**.
  10. Strony ustalają, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz roszczeń gwarancyjnych wynosi ..... % wartości zamówienia tj. .... i zostało wniesione w **pieniądzu/wekslem in blanco/gwarancją ubezpieczeniową/gwarancją bankową**.
  11. Termin realizacji **weksla/gwarancji ubezpieczeniowej/gwarancji bankowej** w przypadku nie wywiązania się wykonawcy z umowy lub warunków gwarancji wynosi 30 dni od daty umownego zakończenia robót lub upływu gwarancji. Zabezpieczenie w formie pieniężnej zostanie wniesione najpóźniej do dnia podpisania umowy w kasie Spółdzielni na rachunek bankowy Zamawiającego.
  12. Zwrot wniesionego w formie pieniężnej zabezpieczenia nastąpi w niżej podanych wysokościach i terminach:
    - a) 70 % wartości wniesionego zabezpieczenia – w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia bezusterkowego odbioru końcowego robót,
    - b) 30% wartości wniesionego zabezpieczenia – nie później niż w 15 dniu po upływie rękojmi za wady lub gwarancji jakości.

## § 11

1. W przypadku stwierdzenia nieterminowego, lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę robót, Zamawiający może odstąpić od umowy w całości lub w części i żądać zapłaty kar umownych zgodnie z § 9 ust. 1 umowy. Wykonawcy z tego tytułu nie przysługuje żadne odszkodowanie. Odstąpienie od umowy może być ograniczone w szczególności do części niespełnionego świadczenia przez Wykonawcę, do świadczenia wykonanego niezgodnie z umową, jak również co do którego Wykonawca pozostaje w opóźnieniu. Dla skuteczności, oświadczenie o odstąpieniu powinno być złożone w terminie do 30 dni od dnia powzięcia informacji o podstawie do odstąpienia.
2. Z zastrzeżeniem innych przypadków określonych w Kodeksie Cywilnym lub w innych zapisach umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w części w szczególności jeżeli:
  - a) Wykonawca przerwał, z przyczyn leżących po jego stronie realizację przedmiotu Umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 5 dni i nie jest spowodowana względami technologicznymi,
  - b) nastąpiło rażące naruszenie warunków umowy, w szczególności, gdy Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób niezgodny z § 2 ust. 2 Umowy.
  - c) Wykonawca pozostaje w opóźnieniu w stosunku do **jakiegokolwiek terminu** określonego w § 4 umowy powyżej 5 dni.
3. W razie odstąpienia od umowy w myśl ust. 1, Wykonawca sporządza szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z kosztorysem powykonawczym, kalkulacją uproszczoną (dotyczy robót zryczałtowanych)

według stanu na dzień odstąpienia od umowy w oparciu o oferowane stawiki, narzuty i ceny. W/w dokumenty Wykonawca przekazuje Zamawiającemu celem ich akceptacji. Zaakceptowane przez Zamawiającego protokół inwentaryzacji i kosztorys powykonawczy, kalkulacje uproszczone są podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury za wykonaną część robot, zgodnie z postanowieniami w tym zakresie.

4. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni od daty odstąpienia od umowy usunąć materiały, sprzęt i urządzenia dostarczone oraz poinformować o tym fakcie Zamawiającego w formie pisemnej. Ryzyko pozostawienia materiałów, sprzętu i urządzeń obciąża Wykonawcę.
5. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności 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.

#### **§ 12**

Wszelkie ewentualne kwestie związane z ochroną danych osobowych wynikające z niniejszej umowy określone są *Załączniku nr 5* – umowa powierzenia danych osobowych.

#### **§ 13**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

#### **§ 14**

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć przy wykonaniu umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego ze względu na siedzibę Zamawiającego.

#### **§ 15**

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1 egzemplarz dla Wykonawcy oraz 1 egzemplarz dla Zamawiającego.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**