

**UMOWA NR .../...../2026**

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

**Szczecinecką Spółdzielnię Mieszkaniową**, KRS: 0000163916, Regon: 000485581, NIP: 673-000-62-54,  
z siedzibą przy ul. Wacława IV 14a, 78-400 Szczecinek

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

reprezentowaną przez:

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

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 i przeprowadzonymi negocjacjami w zakresie.:

| L.p. | Adres          | Rodzaj robót                                                                           | Zakres                                                 | Gwarancja  |
|------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Kopernika 21   | Termomodernizacja budynku mieszkalnego wraz z robotami towarzyszącymi                  | Opis przedmiotu robót wg ogłoszenia o przetargu pkt. 1 | ..... m-cy |
| 2.   | Zasoby Sz.S.M. | Inne nieprzewidziane roboty wynikające z eksploatacji realizowane wg odrębnych zleceń. | Opis przedmiotu robót wg ogłoszenia o przetargu pkt. 2 | .....m-cy  |

2. Wykonawca oświadcza, że szczegółowo zapoznał się z projektem budowlanym i specyfikacją techniczną oraz wszystkimi warunkami, które są niezbędne do kompleksowego wykonywania przez niego przedmiotu umowy bez konieczności ponoszenia przez Zamawiającego jakichkolwiek dodatkowych kosztów i nie wnosi uwag.
3. Roboty realizowane przez Wykonawcę będą obejmowały każdą pracę, która jest niezbędna dla spełnienia wymagań określonych umową a także wszystkie prace nie wymienione w umowie, ale które mogą być konieczne dla stabilności, bezpieczeństwa i sprawnego działania przedmiotu umowy.  
Roboty wykonane będą z materiałów Wykonawcy.
4. Wykonawca będzie wykonywał przedmiot zamówienia z bez udziału / z udziałem podwykonawców.
5. 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, chyba że podwykonawca został określony w treści niniejszej umowy.

6. Zgoda na podwykonawstwo następuje pod warunkiem zgłoszenia najpóźniej 1 dzień przed rozpoczęciem pracy podwykonawcy poprzez wskazanie nazwy lub imienia i nazwiska, adresu siedziby lub zamieszkania, numeru NIP, REGON podwykonawcy wraz z wskazaniem zakresu robót.
7. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy Podwykonawców.
8. Zamawiającemu przysługuje prawo modyfikacji określonego powyżej zakresu rzeczowego, polegające na rezygnacji z części robót lub przesunięciu terminu ich wykonania.

## § 2

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - a) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
  - b) wprowadzenie wykonawcy na teren robót budowlanych/teren budowy
  - c) odebranie przedmiotu umowy i zapłacenie umówionego wynagrodzenia.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie projektem budowlanym, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami, oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej,
  - b) terminowe wykonanie przedmiotu umowy
  - c) uzgadnianie z zamawiającym zakupu wbudowanych wyrobów budowlanych pod względem jakości, rodzaju, gatunku i wzoru.
  - d) wykonanie przedmiotu umowy z materiałów własnych zgodnych z obowiązującymi normami i posiadających stosowne atesty,
  - e) zabezpieczenie na swój koszt miejsca wykonywania robót, strzeżenie mienia znajdującego się w miejscu przeprowadzanych robót,
  - f) utrzymywanie w trakcie wykonywania przedmiotu umowy miejsca realizacji robót w należytym porządku, a po zakończeniu prac uporządkowanie i przekazanie miejsca realizacji robót Zamawiającemu w ustalonym terminie,
  - g) poniesienie wszystkich kosztów i pokrycie 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,
  - h) zapewnienie swoim pracownikom wymaganych przepisami warunków BHP.
  - i) uczestniczenie w przeglądach gwarancyjnych oraz usuwanie wszelkich wad określonych podczas przeglądów przez cały okres trwania gwarancji.
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 **500 000 zł**. Wykonawca oświadcza, że będzie posiadał ww. ubezpieczenie przez cały okres trwania umowy.
5. Wykonawca robót oświadcza, że jest zarejestrowany w BDO. Wykonawca w związku z prowadzonymi robotami przejmuje obowiązki wytwórcy odpadów

## § 3

Teren realizacji robót 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 robót.

#### § 4

Strony ustalają następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:

| L.p. | Adres          | Zakres                                                 | Termin rozpoczęcia | Termin zakończenia |
|------|----------------|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1.   | Kopernika 21   | Opis przedmiotu robót wg ogłoszenia o przetargu pkt. 1 | .....              | .....              |
| 2.   | Zasoby Sz.S.M. | Opis przedmiotu robót wg ogłoszenia o przetargu pkt. 2 | .....              | 31.03.2027r.       |

#### § 5

1. Strony zgodnie postanawiają, że rozpoczęcie realizacji niniejszej Umowy jest uzależnione od uzyskania przez Zamawiającego pozytywnej decyzji kredytowej oraz zawarcia umowy kredytowej z bankiem finansującym realizację przedmiotu Umowy.
2. Niniejsza Umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym w postaci uzyskania kredytu, o którym mowa w ust. 1, w terminie do dnia **30.06.2026r.**
3. W przypadku nieuzyskania przez Zamawiającego kredytu w powyższym terminie, Umowa nie wchodzi w życie, a Strony nie będą wobec siebie zgłaszać jakichkolwiek roszczeń z tytułu jej niezrealizowania.
4. Do czasu spełnienia warunku zawieszającego Strony nie będą zobowiązane do rozpoczęcia wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

#### § 6

1. 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 $(R+K_p(R), S+K_p(S))$       | ..... %       |

2. Ceny materiałów przyjmowane do rozliczenia prac muszą odpowiadać cenom rynkowym aktualnym na dzień ich zakupu i wbudowania jednak nie wyższym niż ceny średnie publikowane w aktualnych wydaniach „Sekocenbud” za ostatni kwartał.
3. Wykonawca zobowiązany jest na każde wezwanie Zamawiającego do przedłożenia faktur, rachunków lub innych dokumentów księgowych potwierdzających zakup materiałów, wraz z wyszczególnieniem ilości cen jednostkowych oraz daty zakupu.
4. Podstawę wyceny robót stanowią KNR, KNR-W, w przypadku braku pozycji wg KNP, KWCJ.
5. Wszelkie modyfikacje pozycji KNR w tym zmiany zakresu robót ujętych w pozycji, nakładów robocizny, materiałów i sprzętu a także stosowanie współczynników korygujących, dopuszczalne są wyłącznie po uzgodnieniu z Zamawiającym. Niedopuszczalne jest jednostronne stosowanie przez wykonawcę modyfikacji pozycji KNR polegających na pozostawieniu pełnych nakładów robocizny przy jednoczesnym ograniczeniu zakresu rzeczowego danej pozycji.

5. Należność za wykonane roboty może nastąpić fakturami przejściowymi za faktyczne zrealizowanie poszczególnych etapów robót.
6. Wartość wszystkich wypłaconych faktur przejściowych nie może być większa niż 80% wartości całego zadania.

#### § 7

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 protokołarnie 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.

#### § 8

1. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia i doręczenia Zamawiającemu faktury za wykonane roboty w terminie do 7 dni od dnia protokołarnego odbioru częściowego i końcowego robót.  
Fakturę należy wystawić na:  
**Szczecinecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, NIP: 673-000-62-54, z siedzibą przy ul. Warcisława 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 doręczenia jej Zamawiającemu przelewem na konto bankowe wskazane przez Wykonawcę na fakturze z zastrzeżeniem § 4 pkt. 2.
3. Opóźnienie w zapłacie faktury rodzi po stronie Zamawiającego obowiązek zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Wykonawca oświadcza, że jest / nie jest podatnikiem podatku VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r, o podatku od towarów i usług.

#### § 9

1. Z ramienia Wykonawcy roboty prowadzić będzie .....
2. Osobą nadzorującą realizację robót z ramienia SzSM będzie p. Agnieszka Kodź.
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.

#### § 10

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 § 4 Umowy za każdy dzień opóźnienia,
  - za nieprzedłożenie wraz z zawiadomieniem o zakończeniu robót kosztorysu powykonawczego – 0,1% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 4 Umowy za każdy dzień opóźnienia,
  - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, o którym mowa w § 5 ust. 3 umowy, w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 4 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 § 4 Umowy,
  - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 4 Umowy, za każdy dzień opóźnienia liczonego od daty wyznaczonej na usunięcie wad.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych wyłącznie od Zamawiającego – za wyjątkiem postanowień § 11 umowy – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, brutto wskazanego w § 4 Umowy,
  3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia przed sądem powszechnym 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 ujawnionych uchybień.
  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.

## § 11

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wady fizyczne za wykonane roboty budowlane. Okres gwarancji wynosi .....(minimum 5 lat) 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 usterki 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 użytkowania 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 z zapisami umowy.

6. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi za wady.
7. Terminy obowiązywania gwarancji i rękojmi rozpoczynają się równocześnie wraz z podpisaniem protokołu odbioru końcowego.
8. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od uprawnienia przysługującego mu z tytułu rękojmi.

## § 12

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 **10%** wartości zamówienia tj. .... **zł** i zostało wniesione .....
11. Termin realizacji **weksla** w przypadku niewywiązania 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.

## § 13

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 § 8 ust. 1 umowy. Wykonawca oświadcza, że zrzeka się odszkodowania z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego. 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.
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 postanowień 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 § 3 umowy powyżej 5 dni roboczych.
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 stawki, narzuty i ceny. W/w dokumenty Wykonawca przekazuje Zamawiającemu celem ich akceptacji w terminie 7 dni roboczych od odebrania pisemnego odstąpienia od umowy. Zaakceptowane przez Zamawiającego protokół inwentaryzacji i kosztorys powykonawczy, kalkulacje uproszczone są podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury za wykonaną część robót, zgodnie z postanowieniami w tym zakresie.
4. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych od daty odstąpienia od umowy usunąć materiały, sprzęt i urządzenia dostarczone oraz poinformować o tym fakcie

Zamawiającego w formie pisemnej. Ryzyko za pozostawione materiały, sprzęt i urządzenia obciąża Wykonawcę.

5. 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.

#### § 14

Wszelkie ewentualne kwestie związane z ochroną danych osobowych wynikające z niniejszej umowy określone są w *Załączniku nr 2* – umowa powierzenia danych osobowych.

#### § 15

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

#### § 16

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

#### § 17

Integralną częścią umowy oraz podstawą do końcowego rozliczenia jest oferta Wykonawcy, stanowiąca *Załącznik nr 1* do niniejszej umowy.

#### § 18

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

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

