

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 polegających na pomalowaniu trzech korytarzy oraz ostatniej kondygnacji klatki schodowej znajdującej się w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Narutowicza 3 w Chorzowie.
2. ZAMAWIAJĄCY żąda, aby wykonane zostały roboty, które są wyszczególnione w Przedmiarze Robót.
3. Farby olejne stosowane przez WYKONAWCĘ w trakcie robót muszą być przyjazne dla środowiska, bezwonne i niewydzielające nieprzyjemnych zapachów.
4. WYKONAWCA podczas malowania musi zdemontować wyłączniki schodowe i oprawy oświetleniowe.
5. WYKONAWCA podczas malowania musi zabezpieczyć korytarze i klatkę schodową przed zabrudzeniem.
6. WYKONAWCA po zakończeniu zadania musi wykonać czynności mające na celu doprowadzenie do posprzątania klatki schodowej oraz korytarzy.

7. 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 przekazuje **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. 8, **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 przejęcia 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 **24 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 9.
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.

#### § 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 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.

### § 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:**