

Umowa Nr ____/2026
na roboty budowlane

zawarta w dniu _____ 2026 r.

pomiędzy

Spółdzielnią Mieszkaniową „Diament”
ul. Ogrodowa 17 K
41-940 Piekary Śląskie,
NIP: 653-000-02-41
REGON: 001278766
KRS: 0000093751

reprezentowaną przez:

- 1) _____
2) _____

zwanym dalej „ZAMAWIAJĄCYM”

a

działającym na podstawie

zwanym dalej „WYKONAWCĄ”

§ 1

1. ZAMAWIAJĄCY zleca a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania zadanie polegające na wykonaniu remontu klatek schodowych znajdujących się w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Józefowskiej 101 i 101a w Katowicach.
2. ZAMAWIAJĄCY żąda, aby zostały zrealizowane roboty, które są wyszczególnione w Przedmiarze Robót.
3. ZAMAWIAJĄCY żąda, aby roboty po rozpoczęciu były wykonywane w sposób ciągły bez zbędnych przerw.
4. Farby olejne stosowane przez WYKONAWCĘ w trakcie robót muszą być przyjazne dla środowiska, bezwonne i niewydzielające nieprzyjemnych zapachów.
5. WYKONAWCA podczas malowania klatki schodowej musi zdemontować wyłączniki schodowe i oprawy oświetleniowe.
6. WYKONAWCA podczas malowania musi zabezpieczyć w szczególności klatkę schodową i balustradę stalową przed zabrudzeniem.
7. WYKONAWCA po zakończeniu zadania musi wykonać czynności mające na celu doprowadzenie do całkowitego posprzątania klatki schodowej.

8. Realizacja zadania została ustalona na podstawie złożonej oferty w tym Kosztorysu Ofertowego sporządzonego przez **WYKONAWCĘ** i zweryfikowanego 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. Prace związane z malowaniem klatki schodowej zostaną zrealizowane do dnia _____.

§ 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 3.
3. Warunkiem zgłoszenia gotowości końcowego odbioru jest faktyczne zakończenie całego zakresu robót, o którym mowa w § 1.
4. **WYKONAWCA** zobowiązany jest do przekazania **ZAMAWIAJĄCEMU** dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, w szczególności deklaracje zgodności, atesty lub certyfikaty na zastosowane materiały.
5. **WYKONAWCA** w terminie do 7 dni od daty prawidłowego zgłoszenia gotowości odbioru przekaże **ZAMAWIAJĄCEMU** kompletną dokumentację powykonawczą.
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** wyznaczy termin ich usunięcia uwzględniający czas do tego niezbędny, biorąc pod uwagę 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: _____) ustalone na podstawie złożonej oferty przez **WYKONAWCĘ**.
2. Wynagrodzenie, określone w ust. 1:
 - 1) odpowiada kwocie ceny oferty złożonej przez **WYKONAWCĘ**;
 - 2) odpowiada zakresowi robót przedstawionemu przez **ZAMAWIAJĄCEGO** w przedmiarze;
 - 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. **STRONY** ustalają, że rozliczenie **WYKONAWCY** za przedmiot umowy nastąpi fakturą końcową po zakończeniu i odbiorze robót przez **ZAMAWIAJĄCEGO**.
4. Zapłata wynagrodzenia nastąpi w terminie do 30 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury, przelewem z konta **ZAMAWIAJĄCEGO** na konto **WYKONAWCY** wskazane w fakturze.
5. Kwoty, o których mowa w § 9 mogą być potrącone przez **ZAMAWIAJĄCEGO** z faktury do zapłaty **WYKONAWCY**.
6. **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.

§ 6

WYKONAWCA przejmuje na siebie w szczególności następujące obowiązki:

- 1) pełną odpowiedzialność za teren robót;
- 2) prawidłowego zabezpieczenia dróg komunikacyjnych na klatce schodowej w celu umożliwienia swobodnego przemieszczania się mieszkańcom ww. budynku.
- 3) zabezpieczenie i oznakowanie prowadzonych robót;
- 4) zapewnienie ochrony mienia i zabezpieczenia przeciwpożarowego na realizowanych robotach oraz zapewnienia właściwych warunków BHP;
- 5) wykonywania robót przez pracowników odpowiednio zabezpieczonych w urządzenia ochronne;
- 6) posiadania stosownego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

§ 7

WYKONAWCA zobowiązuje się poddać zagospodarowaniu bądź utylizacji wszystkie materiały uzyskane z rozbiórki lub demontażu niemające 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 **20%** 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 **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 **30%** 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 14 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

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 usunięcia wad i usterek w terminie obustronnie uzgodnionym lub **do 14 dni** od dnia przekazania **WYKONAWCY** pisemnej informacji o stwierdzonych wadach i usterekach.
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 usterek 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. 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

WYKONAWCA nie może powierzyć podwykonawcom wykonanie robót będących przedmiotem zamówienia.

§ 18

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.

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

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

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:



A