

Umowa Nr.../2026

zawarta w dniu..... 2026 roku w Nowej Rudzie pomiędzy:

- Spółdzielnią Mieszkaniową w Nowej Rudzie z siedzibą w Nowej Rudzie, ul. Teatralna 11, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000162703, NIP 885-00-03-199, REGON 00049302, reprezentowaną przez:
 - 1) Z- cę Prezesa ds. Ekonomicznych – Justynę Dec,
 - 2) Członka Zarządu – Józefę Barańskązwaną dalej w treści Umowy **Zamawiającym**, a
-
zwanym dalej w treści umowy **Wykonawcą**,

§ 1

Na podstawie dokonanego przez **Zamawiającego** wyboru oferty przetargowej **Wykonawca** przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na

§ 2

1. Strony ustalają, iż rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy nastąpi w terminie od dnia
2. Strony ustalają, iż zakończenie realizacji przedmiotu umowy nastąpi w terminie do dnia
3. Za datę wykonania przedmiotu umowy uważana będzie data otrzymania przez **Zamawiającego** pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego wraz z załączonym oświadczeniem **Wykonawcy** o wykonaniu całego zakresu umowy wynikającego z jej zapisów, o ile zgłoszenie takie zakończy się podpisaniem przez strony protokołu odbioru końcowego lub jeśli protokół taki nie zostanie podpisany z winy **Zamawiającego**.
4. **Wykonawca** zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia **Zamawiającego** o okolicznościach mogących mieć wpływ na niedotrzymanie terminu wykonania przedmiotu umowy, określonego w ust. 1 w nieprzekraczalnym terminie do 7 dni od dnia wystąpienia ww. okoliczności, jednak nie później niż na 7 dni przed upływem terminu realizacji zadania (wraz z przedstawieniem pisemnego uzasadnienia).
5. **Wykonawca** oświadcza, że nie powierzy wykonania przedmiotu umowy podwykonawcom.

§ 3

1. Za wykonanie robót stanowiących przedmiot umowy Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości brutto
2. Podstawą do określenia ww. jest kosztorys sporządzony przez **Wykonawcę** oraz oferta przetargowa **Wykonawcy** z dniaktóre stanowią integralną część umowy.
3. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych, wykraczających poza zakres robót objętych umową, **Wykonawca** zobowiązuje się wykonać te roboty, a rozliczenie zostanie dokonane na podstawie kosztorysu powykonawczego opracowanego przy zastosowaniu składników cenotwórczych zawartych w kosztorysie ofertowym.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozliczenia płatności wynikających z umowy za pośrednictwem metody podzielonej płatności (ang. split payment) przewidzianego w przepisach ustawy o podatku od towarów i usług.
5. Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT jest:
 - 1) rachunkiem umożliwiającym płatność w ramach mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa powyżej,

2) rachunkiem znajdującym się w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym od 1 września 2019 r. przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w ustawie o podatku od towarów i usług.

6. W przypadku, gdy rachunek bankowy Wykonawcy nie spełnia warunków określonych w ust. 5 niniejszej umowy, opóźnienie w dokonaniu płatności w terminie określonym w umowie, powstałe wskutek braku możliwości realizacji przez Zamawiającego płatności wynagrodzenia z zachowaniem mechanizmu podzielonej płatności bądź dokonania płatności na rachunek objęty wykazem, nie stanowi dla Wykonawcy podstawy do żądania od Zamawiającego jakichkolwiek odsetek/odszkodowań lub innych roszczeń z tytułu dokonania nieterminowej płatności.
7. Strony ustalają i zastrzegają, że Wykonawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Zamawiającego dokonać na rzecz innego podmiotu cesji wierzytelności przysługujących mu od Zamawiającego na podstawie niniejszej umowy, w tym prawa do wynagrodzenia określonego w ust. 1 umowy.

§ 4

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z kosztorysem ofertowym oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, normami i obowiązującymi przepisami.

§ 5

1. **Wykonawca** oświadcza, że przed podpisaniem umowy dokonał wizji lokalnej terenu objętego robotami budowlanymi wykonywanymi w ramach przedmiotu umowy, zapoznał się z warunkami realizacji przedmiotu umowy i warunki te uwzględnił przy wycenie przedmiotu umowy.
2. Przekazanie placu budowy nastąpi w terminie do 2 dni od dnia podpisania umowy w obecności **Wykonawcy** i **Zamawiającego** protokołem przekazania placu budowy.
3. **Wykonawca** zobowiązuje się na własny koszt i ryzyko wykonać przedmiot niniejszej umowy.
4. Prowadzone roboty budowlane muszą odbywać się zgodnie z przepisami prawa budowlanego, BHP, PPOŻ, sanitarnymi i ochrony środowiska, pod nadzorem osób posiadających uprawnienia do prowadzenia robót.
5. **Wykonawca**, jako wytwórca odpadów w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy o odpadach, ma obowiązek zagospodarowania powstałych podczas realizacji zadania odpadów, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. z 2023 roku poz. 1587 z późn. zm.) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 roku, poz. 54 z późn.zm.) oraz zgłoszenie informacji o wytwarzanych odpadach.
6. Materiały, urządzenia i wyposażenie użyte do wykonania przedmiotu umowy muszą być dopuszczone do stosowania na terenie RP oraz spełniać warunki określone w ustawie z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 roku, poz. 682 z późn.zm.) oraz m.in. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. z 2016r., poz. 1966).
7. **Wykonawca**, na pisemne żądanie **Zamawiającego**, ma obowiązek przeprowadzenia na swój koszt, badań jakościowych w odniesieniu do wykonanych robót i zastosowanych przez **Wykonawcę** materiałów.
8. **Wykonawca** zobowiązany jest do przedkładania ewentualnych wniosków dotyczących zmiany materiałów, sprzętu lub urządzenia do zaopiniowania **Zamawiającemu**.
9. **Wykonawca** ma obowiązek zorganizowania zaplecza budowy, podłączenia mediów we własnym zakresie i na swój koszt oraz pokrycia kosztów eksploatacji przez cały okres trwania budowy.
10. **Wykonawca** ma obowiązek zabezpieczenia miejsca wykonywania przedmiotu umowy oraz dbania o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji umowy.
11. **Wykonawca** jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu robót przed osobami postronnymi, a w szczególności do przeciwdziałania wypadkom osób trzecich. **Wykonawca** ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w wyniku prowadzonych prac, od dnia przekazania placu budowy.

12. **Wykonawca** jest zobowiązany do terminowego wykonania i przekazania **Zamawiającemu** przedmiotu umowy oraz zabezpieczenia materiałów i środków produkcji niezbędnych do prawidłowego wykonania robót.
13. **Wykonawca** jest zobowiązany do uporządkowania placu budowy w terminie do 7 dni od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru robót.
14. **Wykonawca** oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości, że ponosi wyłączną odpowiedzialność z tytułu ewentualnego uszkodzenia istniejących instalacji i urządzeń znajdujących się w remontowanych budynkach lub w granicach przejętego placu budowy.
15. **Wykonawca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za:
 - 1) przeszkolenie zatrudnionych przez siebie osób w zakresie przepisów BHP,
 - 2) posiadanie przez te osoby wymaganych badań lekarskich,
 - 3) przeszkolenie stanowiskowe.
16. **Wykonawca** jest obowiązany odsunąć od wykonywania pracy każdą osobę, która przez swój brak kwalifikacji lub z innego powodu zagraża w jakikolwiek sposób należytemu wykonaniu umowy.

§ 6

1. Odbiory robót zanikających, ulegających zakryciu winny się odbyć w terminie do 3 dni od dnia zgłoszenia przez **Wykonawcę** gotowości odbioru.
2. Odbiór końcowy winien odbyć się w terminie do 7 dni od dnia pisemnego zawiadomienia **Zamawiającego** przez **Wykonawcę**.
3. Odbiór końcowy robót zostanie potwierdzony protokołem odbioru podpisanym przez przedstawiciela **Wykonawcy** i przedstawiciela **Zamawiającego**.

§ 7

1. **Wykonawca** na wykonany przedmiot umowy udziela 36 - miesięcznej rękojmi i gwarancji od dnia zakończenia realizacji przedmiotu umowy. Za dokument gwarancyjny Strony uznają podpisaną przez obie Strony umowę oraz protokół końcowego odbioru robót.
2. **Wykonawca** zobowiązany jest do odbycia w czasie obowiązywania rękojmi i gwarancji trzech przeglądów gwarancyjnych, w 13-tym, w 25-tym i 36-tym miesiącu obowiązywania rękojmi i gwarancji **Wykonawcy**.
3. **Wykonawca** zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia **Zamawiającego** o gotowości do przeprowadzenia przeglądów. Ostateczny dzień przeglądu zostanie ustalony wspólnie przez przedstawicieli **Wykonawcy** i **Zamawiającego**.
4. Protokoły z przeglądów gwarancyjnych (wraz z listą ewentualnych wad oraz sposobem i terminami na ich usunięcie) zostaną podpisane przez **Zamawiającego** i **Wykonawcę**.
5. Czas reakcji na zgłoszone przez **Zamawiającego** wady wykonanej już roboty budowlanej, dotyczącej przedmiotu umowy, a ujawnione w trakcie realizacji umowy, podczas odbiorów oraz w okresie rękojmi i gwarancji, wyniesie maksymalnie do 3 dni od dnia ich zgłoszenia.
6. Czas na usunięcie zgłoszonych wad wykonanej już roboty budowlanej, w trakcie realizacji umowy, podczas odbiorów oraz w okresie rękojmi i gwarancji, wyniesie maksymalnie do 14 dni od dnia zgłoszenia, chyba że z przyczyn technicznych ich usunięcie w ww. terminie będzie niemożliwe. Wówczas **Zamawiający** (lub pisemnie wskazany przedstawiciel **Zamawiającego**) i **Wykonawca** ustalą ostateczny, możliwy ze względu na uwarunkowania techniczne, termin usunięcia zgłoszonych wad.
7. Usunięcie zgłoszonych wad zostanie potwierdzone protokołem usunięcia wad podpisanym przez **Wykonawcę** oraz przedstawiciela **Zamawiającego**.
8. **Wykonawca** jest zobowiązany do usuwania w sposób terminowy i na swój wyłączny koszt wad powstałych z jego winy i stwierdzonych przez nadzór w czasie trwania robót, podczas odbiorów oraz w okresie obowiązującej rękojmi i gwarancji.
9. Jeżeli **Wykonawca** nie usunie wady w terminie określonym w ust. 6, to **Zamawiający** uprawniony jest usunąć tę wadę we własnym zakresie na koszt i niebezpieczeństwo **Wykonawcy**. Nie powo-

duje to utraty przez **Zamawiającego** uprawnień wynikających z tytułu gwarancji i rękojmi.

10. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 5 i 6 ma być dokonane drogą pisemną. Strony dopuszczają dokonanie zgłoszenia faksem lub drogą elektroniczną.

§ 8

1. Podstawę do wystawienia przez **Wykonawcę** faktury VAT stanowi protokół odbioru końcowego.
2. Rozliczenie robót nastąpi w oparciu o fakturę VAT **Wykonawcy** wystawioną na podstawie protokołu odbioru końcowego w terminie do 30 dni od dnia złożenia u **Zamawiającego** faktury.

§ 9

1. Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie Cywilnym **Zamawiającemu** przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
 - a) gdy zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy **Wykonawcy**,
 - b) w przypadku zajęcia majątku **Wykonawcy** w toku postępowania egzekucyjnego,
 - c) gdy **Wykonawca** bez uzasadnionych przyczyn nie kontynuuje robót przez okres dłuższy niż 7 dni mimo pisemnego wezwania **Zamawiającego**.
2. **Wykonawcy** przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach, gdy **Zamawiający** nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty należności mimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu od upływu terminu zapłaty faktury.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić na piśmie pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy, **Wykonawcę** i **Zamawiającego** obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy, **Wykonawca** przy udziale **Zamawiającego**, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót oraz robót w toku na dzień odstąpienia od tych robót,
 - b) **Wykonawca** zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, z przyczyn których nastąpiło odstąpienie od umowy,
 - c) **Wykonawca** zgłosi **Zamawiającemu** dokonanie czynności odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które **Wykonawca** nie odpowiada,
 - d) **Wykonawca** niezwłocznie po odbiorze przerwanych robót, a najpóźniej w terminie 7 dni usunie z placu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wybudowane.

§ 10

1. **Zamawiający** może naliczyć **Zamawiającemu** kary umowne w następujących przypadkach:
 - a) za opóźnienie w oddaniu **Zamawiającemu** przedmiotu umowy w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w przypadku niewykonania w terminie przedmiotu umowy,
 - b) z tytułu opóźnienia w usunięciu wad przedmiotu umowy, stwierdzonych w trakcie realizacji zadania, przy odbiorze końcowym oraz w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, liczony od dnia wskazanego w § 7 ust. 6,
 - c) za opóźnienie w uporządkowaniu placu budowy, w terminie o którym mowa w § 5 ust. 13 w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia.
2. W przypadku odstąpienia od umowy przez **Zamawiającego** z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi **Wykonawca**, **Wykonawca** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Zamawiającego** kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości faktycznie poniesionej szkody.
4. Kary umowne o których mowa w ust. 1 i 2 mogą być potrącane z faktur VAT **Wykonawcy**, na co **Wykonawca** wyraża zgodę bądź dochodzone na zasadach ogólnych.

5. Naliczenie przez **Zamawiającego** kary umownej o której mowa w ust. 2 nie wyklucza naliczenia kary umownej o której mowa w ust. 1 za każdy dzień opóźnienia aż do dnia odstąpienia od umowy.

§ 11

1. **Zamawiający** ustala jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy wadium wpłacone przez **Wykonawcę** w kwocie zł.
2. Z każdej faktury częściowej **Wykonawcy, Zamawiający** jest uprawniony potrącić 3% wartości faktury jako dodatkowe zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania służy pokryciu roszczeń **Zamawiającego** z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
4. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania nastąpi po 30 dniach od dnia upływu rękojmi i gwarancji o którym mowa w § 7 ust. 1, na wniosek **Wykonawcy**.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa Budowlanego wraz z aktami wykonawczymi.

§ 14

Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy będą rozpoznawane przez Sąd miejsca realizacji umowy.

§ 15

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający

Wykonawca

1)

.....

2)