

**UMOWA O WYKONANIE ROBÓT REMONTOWO BUDOWLANYCH**  
**nr 01/Klatki/2025**

zawarta w dniu: ..... 2025r. w Chojnicach pomiędzy:  
Spółdzielnią Mieszkaniową w Chojnicach ul. Młodzieżowa 35 reprezentowaną przez:

1. Członek Zarządu – Agnieszka Pankau
  2. Członek Zarządu – Marek Bona
- zwaną dalej w treści Umowy "**Zamawiającym**"

a

**Wykonawcą:** .....

**mającym siedzibę w :** .....

reprezentowanym przez :

1. ....

w rezultacie dokonania przez **Zamawiającego** wyboru **Wykonawcy** w trybie zapytania ofertowego z dnia 17.01.2025 r. została zawarta Umowa następującej treści:

***I. Postanowienia ogólne***

**§ 1**

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty remontowo-budowlane polegające na:

- Remoncie klatek schodowych w budynkach przy ulicach:....., zgodnie z zapytaniem ofertowym oraz dokumentacją.

**§ 2**

Podstawą zawartej Umowy jest **Zapytanie Ofertowe wraz z ofertą cenową (Załącznik nr 2)** Wykonawcy z dnia .....2025r. ustaloną w czasie prowadzonych negocjacji w dnia: .....r.

**§ 3**

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót objętych niniejszą Umową z najwyższą starannością zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Polskimi Normami oraz przepisami prawa i oświadcza, że posiada niezbędne uprawnienia i doświadczenie dla wykonania niniejszej umowy.

**§ 4**

1. Powierzenie wykonania części prac objętych Umową podwykonawcom wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania podwykonawców, którym powierzył wykonywanie robót objętych niniejszą Umową.

**§ 5**

Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest: .....

**§ 6**

1. Funkcję inspektora nadzoru sprawował będzie: Dariusz Rzaska.

**§ 7**

Wykonawca zobowiązuje się do stosowania podczas realizacji robót objętych Umową wyłącznie wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie zgodnie z Ustawą - Prawo budowlane.

## § 8

Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu Umowy własnych materiałów, maszyn i urządzeń.

## **II. Przedmiot Umowy**

### § 9

Przedmiot umowy – Szczegółowy zakres przedmiotu umowy obejmuje:

1. Roboty remontowo-budowlane polegające na:  
Remont klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych ul.:.....

Remont klatek schodowych polegający na: Zeskrobanie starych farb.....

## **III. Prawa i obowiązki stron Umowy**

### § 10

1. Poza innymi obowiązkami wynikającymi z treści Umowy, do obowiązków Zamawiającego należy:
  - a) protokolarnie przekazanie Wykonawcy terenu budowy,
  - b) dokonanie odbiorów częściowych, odbioru robót zanikających i odbioru końcowego,
2. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Wykonawcy zgromadzone na terenie budowy.

### § 11

Poza innymi obowiązkami wynikającymi z treści Umowy, do obowiązków Wykonawcy należy:

1. Realizacja przedmiotu Umowy zgodnie z ustaleniami z przedstawicielem Zamawiającego.
2. Przejęcia terenu budowy.
3. Uzgodnienie wprowadzonych z inicjatywy Wykonawcy zmian materiałowych, standardu wykonania oraz zmian projektowych.
4. Zawiadomienie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych.
5. Zapewnienie ochrony mienia znajdującego się na terenie budowy, w szczególności pod względem przeciwpożarowym.
6. Utrzymanie porządku na terenie budowy oraz prowadzenie robót w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynków.
7. Przekazanie Zamawiającemu, przy odbiorze robót, atestów i gwarancji udzielonych przez dostawców materiałów i urządzeń.
8. Przekazanie Zamawiającemu certyfikatów na znak bezpieczeństwa, certyfikatów zgodności i aprobat technicznych, zgodnie z przepisami ustawy – Prawo Budowlane.

## **IV. Terminy wykonania Umowy i odbiór końcowy przedmiotu Umowy**

### § 12

1. Wykonawca zobowiązuje się do rozpoczęcia realizowania przedmiotu Umowy, po podpisaniu Umowy, nie później jednak niż: .....2025r.
2. Termin zakończenia Umowy strony ustalają na dzień: .....2025r.

### § 13

1. Odbiór przedmiotu Umowy nastąpi po całkowitym wykonaniu prac objętych Umową na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez inspektora nadzoru oraz komisję, w skład której wejdą przedstawiciele stron umowy.
2. Wady stwierdzone przy odbiorze zostaną usunięte przez wykonawcę w ciągu 7 dni od daty odbioru całkowitego.



### § 18

1. W ramach udzielonej gwarancji jakości Wykonawca zobowiązuje się do: usunięcia wszelkich ujawnionych wad w terminie 14 od czasu ich zgłoszenia.
2. Warunkiem wykonania uprawnień z tytułu gwarancji jakości jest złożenie przez Zamawiającego pisemnej reklamacji.

### *VIII. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy*

#### § 19

1. Zabezpieczeniem należytego wykonania Umowy jest kaucja w wysokości 5% wartości wykonanych robót, potrącona po zakończeniu prac objętych Umową z przekazanej Zamawiającemu Faktury.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, przeznaczone jest na zabezpieczenie roszczeń z tytułu nienależytego wykonania Umowy oraz na pokrycie roszczeń z tytułu udzielonej gwarancji jakości.
3. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Wykonawcy po wygaśnięciu okresu Gwarancji na konto wskazane przez Wykonawcę.
4. Po zakończeniu prac objętych niniejszą Umową Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia pisemnej gwarancji.

### *IX. Odstąpienie od Umowy*

#### § 20

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Niezależnie od przypadków, o których mowa w ust. 1, Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy, w następujących okolicznościach:
  - Wykonawca przerwał wykonywanie robót, a przerwa trwa dłużej niż 30 dni,
  - Zostanie złożony wniosek w przedmiocie ogłoszenia upadłości Wykonawcy albo podjęta zostanie decyzja o likwidacji Firmy Wykonawcy,
  - Wykonawca wykonuje umowę nienależycie.

#### § 21

Wykonawca może odstąpić od Umowy w przypadkach, o których mowa w Kodeksie cywilnym.

#### §22

W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron, w ciągu 14 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, strony sporządzą protokół inwentaryzacji robót będących w toku, według stanu na dzień odstąpienia od Umowy.

### *X. Kary umowne*

#### § 23

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących okolicznościach
  - za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu Umowy (poszczególnego Zlecenia), w wysokości 0,5% wynagrodzenia za przedmiot Zlecenia, określonego w § 14 Umowy, za każdy dzień opóźnienia,
  - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady, w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia za przedmiot Zlecenia, określonego w § 14 Umowy, za każdy dzień opóźnienia .
2. Jeżeli opóźnienie w usunięciu wad przekroczy 21 dni, Zamawiający upoważniony będzie do usunięcia wad na koszt Wykonawcy.
3. W razie opóźnienia Wykonawcy w usunięciu wad, Zamawiający będzie uprawniony do usunięcia wady na koszt Wykonawcy bez zachowania terminu wskazanego w ust.2, w przypadku gdy istnienie wady spowoduje zagrożenie życia lub mienia.

## V. Wynagrodzenie Wykonawcy

### § 14

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy strony ustalają wynagrodzenie brutto wynikające z ceny ryczałtowej ustalonej w wyniku zapytania ofertowego (Formularz ofertowy załącznik nr 2) i negocjacji cenowych:

|                                    |   |                         |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| <b>Chojnice ul. Filomatów 1</b>    | - | .....zł brutto          |
| <b>Chojnice ul. Młodzieżowa 33</b> | - | .....zł brutto          |
| <b>Chojnice ul. Lichnowska 21</b>  | - | .....zł brutto          |
|                                    |   | <b>Σ .....zł brutto</b> |

(..... zł brutto)

2. Roboty dodatkowe mogą być wykonane tylko i wyłącznie na pisemne zlecenie Zamawiającego.

### § 15

1. Wysokość wynagrodzenia Wykonawcy może ulec zmianie, jeżeli w trakcie wykonywania przedmiotu Umowy zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, nie objętych niniejszą Umową.
2. Wykonawca zobowiązany jest poinformować niezwłocznie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych i uzyskać jego zgodę na ich zakres i prowadzenie.
3. Rozliczenie robót dodatkowych lub zamiennych nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego lub kalkulacji własnej Wykonawcy, opracowanego na podstawie obmiaru robót, zatwierdzonego przez Inspektora Nadzoru inwestorskiego.

## VI. Warunki płatności

### § 16

1. Podstawą zapłaty będą faktura wystawiona przez Wykonawcę dla Zamawiającego.
2. Termin płatności faktur wynosi do **30 dni**, licząc od momentu przekazania Zamawiającemu faktury, wraz z dokumentami rozliczeniowymi, lub terminu płatności ratalnej ustalonej przez Zamawiającego i Wykonawcę wg ustalonego i podpisanego terminarza płatności.
3. Faktury wystawiane będą po dokonaniu odbioru na podstawie protokołu odbioru robót, podpisanego przez inspektora nadzoru oraz komisję o której mowa w § 13 umowy.
4. Faktura zostanie wystawiona i rozliczona po zakończeniu realizacji przedmiotu Umowy i odbiorze końcowym robót.
5. Faktury wystawione bezpodstawnie lub nieprawidłowo zostaną zwrócone Wykonawcy. Okresy płatności rozpoczynają swój bieg od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.
6. Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie przekazane na jego rachunek bankowy.
7. Wykonawca jest płatnikiem podatku VAT, nr NIP .....
8. Za nieterminową realizację faktur Wykonawcy przysługują odsetki ustawowe.

## VII. Rękojmia za wady i gwarancja jakości

### § 17

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot Umowy. Okres gwarancji jakości wynosi: .....LATA, licząc od daty odbioru końcowego na poszczególne Zlecenia.
2. Niezależnie od uprawnień z tytułu udzielonej gwarancji jakości, Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu Umowy.

4. Za nienależyte wykonanie Umowy lub Zlecenia Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10 % wartości umowy.

#### § 24

Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących okolicznościach:

- a) za zwłokę w przekazaniu terenu budowy oraz uniemożliwienie rozpoczęcia robót z innych przyczyn lub spowodowanie przerwy w wykonywaniu robót, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia za przedmiot Umowy określonego w § 14, za każdy dzień zwłoki lub przerwy,
- b) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia za przedmiot Umowy, określonego w § 14, za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następnego po terminie, w którym odbiór powinien zostać zakończony.

#### § 25

Za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego ustala się karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia ryczałtowego, o którym mowa w § 14 ust.1 Umowy.

#### § 26

1. Jeżeli zastrzeżone kary umowne nie pokryją w całości poniesionej szkody, Strony dopuszczają dochodzenie odszkodowania przynoszącego wartość kar umownych.
2. W przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań umownych nieobjętych odszkodowaniem w formie kar umownych wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych określonych w art. 471 k.c.

#### § 27

Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

### *XI. Postanowienia końcowe*

#### § 28

Wszelkie zmiany treści niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.

#### § 29

Wszystkie załączniki wymienione w treści Umowy stanowią jej integralną część.

#### § 30

Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej Umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W razie braku porozumienia spory będzie rozstrzygał sąd miejscowo właściwy dla Zamawiającego.

#### § 31

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy k. c. oraz ustawy z 7 lipca 1994 r. - **Prawo budowlane** (Dz.U. Nr 89, póź. 414, z 1996 r., z późn. zm.) i inne obowiązujące przepisy.

#### §32

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Zamawiający**

**Wykonawca**