

UMOWA NR / TT / 2026

zawarta w dniu we Wrocławiu, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową PIAST we Wrocławiu z siedzibą przy ul. Bulwar Ikara 10B,

54-130 Wrocław, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu dla Wrocławia - Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr **KRS: 0000064406**, posiadająca **NIP: 896-000-38-69**, **REGON: 000492629**, zwaną dalej „**ZAMAWIAJĄCYM**”

reprezentowaną przez:

Annę Kondrasiuk - Prezesa Zarządu,
Joannę Mrugas - Zastępcę Prezesa Zarządu,

a

.....
.....
NIP **REGON**

zwanym dalej „**WYKONAWCĄ**”, reprezentowaną przez:

..... - Właściciel

w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego, w oparciu o złożoną ofertę Wykonawcy, została zawarta umowa o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na kompleksowym remoncie przyziemi i części parteru klatek schodowych usytuowanych w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym położonym we Wrocławiu, przy ulicy Bajana 54 i 56
2. Zakres prac został szczegółowo opisany w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia z dnia..... która to stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem prac jak w §1 ust. 2 i nie wnosi do niego uwag.

1

4. Wszelkie prace w obrębie klatek schodowych należy prowadzić z zachowaniem przepisów BHP i z zachowaniem szczególnej ostrożności.
5. Prace głośnie można prowadzić wyłącznie w godzinach 8-20 w dni robocze.
6. Wszelkie uszkodzenia powstałe w trakcie prac będą musiały być naprawione na koszt wykonawcy prac.
7. Wykonawca zobowiązany jest ponadto::
 - a) przed przystąpieniem do prac odpowiednio oznaczyć teren prac i zabezpieczyć obszar prowadzenia prac w taki sposób, aby umożliwić przechód przez klatki schodowe
 - b) we własnym zakresie zapewnić kontener na odpady budowlane a także powstałe w trakcie prac odpady utylizować w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami
 - c) do bieżącego utrzymywania czystości w miejscu prowadzenia prac oraz przeprowadzenia mycia klatek po zakończeniu prac.
9. Załącznik nr 2 do niniejszej umowy stanowi polisa OC Wykonawcy zgodnie z S.I.W.Z. z dnia.....
10. Wykonawca oświadcza, że dokonał własnym staraniem wizji i pomiarów z natury w miejscu będącym przedmiotem zamówienia celem prawidłowej kalkulacji oferty i oceny stanu technicznego klatek objętych przedmiotem zamówienia gdyż wyklucza się możliwość rozszczeń z tytułu błędnego skalkulowania ceny, pominięcia elementów niezbędnych do wykonania zadania oraz ilości zasobów koniecznych do wykonania zadania.
11. Wykonawca zobowiązuje się do korzystania z narzędzi i materiałów posiadających aktualne dopuszczenia do stosowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej (atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności, badania techniczne elektronarzędzi itp).

TERMIN WYKONANIA UMOWY

§ 2.

1. **Termin rozpoczęcia robót ustala się na:**
2. **Termin zakończenia robót ustala się na:**

WYNAGRODZENIE

§ 3.

1. Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy wynosi:
2. Za wykonanie prac nieprzewidzianych niniejszą umową bez ich zlecenia przez Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności Wykonawcy nie będzie przysługiwało wynagrodzenie.



3. Realizacja robót dodatkowych jest możliwa wyłącznie na podstawie dodatkowego zlecenia wystawionego przez Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Rozliczenie realizowane będzie na podstawie prawidłowo wystawionej faktury. Faktury za wykonane prace po dokonaniu odbioru, o którym mowa w § 6 umowy, po usunięciu stwierdzonych wad z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, płatne będą przelewem na konto **Wykonawcy** podane na fakturze z tym zastrzeżeniem, że **Wykonawca** na fakturze zobowiązany jest podać konto ujawnione w KAS (Krajowej Administracji Skarbowej) i widoczne na portalu www.podatki.gov.pl/. Faktury realizowane będą z uwzględnieniem podzielonej płatności (split payment).
5. Jeżeli Wykonawca nie usunie stwierdzonych w trakcie odbioru wad Zamawiający uprawniony będzie do pomniejszenia kwoty wynagrodzenia o wartość niewykonanych prac lub wartość prac zastępczych wg swego uznania.

§ 4

1. Zamawiający oświadcza, że posiada niezbędne środki na uregulowanie należności dla Wykonawcy robót objętych niniejszą umową.
2. Wynagrodzenie określone w § 3 ust. 1 płatne będzie na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę nie wcześniej niż od dnia dokonania odbioru przedmiotu umowy w sposób określony w § 6, z uwzględnieniem § 3 ust. 4 umowy.
3. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze w terminie do 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, z uwzględnieniem § 3 ust. 4 umowy.
4. Wszelkie koszty związane z zużyciem energii elektrycznej oraz wody ponosi Wykonawca, który rozliczany będzie w sposób ryczałtowy. Wszelkie szczegóły oraz stawki ryczału zostaną określone w Protokole przekazania terenu Wykonawcy.
5. Zamawiający dopuszcza formy płatności częściowych; np. za wykonanie jednej z klatek na podstawie stosownego protokołu odbioru robót.
6. Wykonawca - w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w niniejszym paragrafie - zobowiązuje się do nabywania wszelkich rzeczy i materiałów niezbędnych do wykonania umowy oraz do zapewnienia ich dostawy na teren robót
7. Wykonawca zapewni na terenie obiektu właściwe warunki BHP i P.poż przez okres wykonywania przedmiotu umowy.
8. Wykonawca obowiązany jest na swój koszt i na własne ryzyko w sposób odpowiedni zabezpieczyć i oznaczyć front robót. Za wszelkie szkody osób trzecich powstałych w związku z nieprawidłowym zabezpieczeniem, jak i oznaczeniem frontu robót odpowiada w całości Wykonawca.

REPREZENTACJA STRON



ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

§ 6

1. Dokumentem potwierdzającym przyjęcie przez Zamawiającego wykonania przedmiotu umowy jest:
 - a) protokół, podpisany przez obie strony,
Protokół, o którym mowa stanowi podstawę do wystawienia faktury, o której mowa w § 4 umowy. Załącznikami będącymi integralną częścią protokołu będą deklaracje zgodności, aprobaty techniczne, atesty i inne dokumenty potwierdzające właściwości techniczne, jakościowe zastosowanych materiałów i wykonanych prac oraz stwierdzające o dopuszczeniu do stosowania w budownictwie na terenie R.P.
2. Zgłoszenie zakończenia prac i odbioru końcowego robót Wykonawca dokona w formie pisemnej, pod rygorem nieważności na adres siedziby Zamawiającego.
3. Zamawiający wyznaczy termin odbioru robót stanowiących przedmiot umowy w terminie siedmiu dni roboczych od otrzymania zawiadomienia o wykonaniu robót, o którym mowa w ust. 2 i przedłożeniu dokumentów, w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Do czasu otrzymania zawiadomienia przez Zamawiającego w sposób określony w ust. 2 Zamawiający ma prawo uważać, że przedmiot umowy nie został wykonany i naliczyć, w sytuacji przekroczenia terminu określonego w § 2 ust. 2, stosowną karę umowną na podstawie § 7 ust. 1 pkt 2 lit. b lub odstąpić od umowy zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 po upływie wskazanego w tym przepisie terminu.
4. Podpisanie protokołu odbioru przez Zamawiającego nie oznacza przyjęcia przedmiotu umowy bez zastrzeżeń. Zastrzeżenia, błędy, usterki i braki w realizacji zadania mogą być zgłaszane w każdym czasie i będą przez Wykonawcę uzupełnione lub poprawione w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego bez dodatkowego wynagrodzenia, przez cały okres realizacji inwestycji oraz w okresie gwarancji.
5. Brak reakcji w terminie 7 dni na stwierdzone przez Zamawiającego wady i usterki oznacza uznanie przez Wykonawcę istnienia dostrzeżonych wad i usterek.

KARY UMOWNE

§ 7

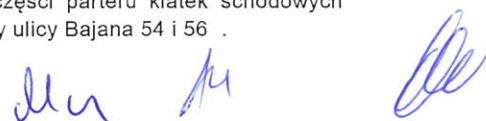
1. Strony ustalają, że w przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy naliczone będą kary umowne z następujących tytułów i w podanych wysokościach:
 - 1) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za
 - a) odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości **15%** wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1;

- b) opóźnienie w przystąpieniu do odbioru robót w wysokości **0,2%** wynagrodzenia brutto z § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia.
- 2) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za:
- a) odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości **15%** wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1;
 - b) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości **0,2%** wynagrodzenia brutto z § 3 ust. 1 za każdy kalendarzowy dzień opóźnienia;
 - c) za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych wad przy odbiorze w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto z § 3 ust. 1 za każdy kalendarzowy dzień opóźnienia, liczone od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek.
 - d) za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto z § 3 ust. 1 za każdy dzień kalendarzowy opóźnienia, liczony od upływu terminu przewidzianego dla usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi (§ 9 ust. 3 umowy);
 - e) brak przedłożenia przez Wykonawcę, w terminie 7 dni od wezwania, dokumentu potwierdzającego posiadanie aktualnej polisy ubezpieczeniowej w wysokości **500 zł** za każdy kalendarzowy dzień opóźnienia.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych.
3. Obie strony mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych również w innych sytuacjach niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy.
4. Odstąpienie od umowy przez Zamawiającego i naliczenie kary umownej z tego tytułu nie wyklucza prawa Zamawiającego do naliczenia kar umownych przewidzianych w ust. 1 pkt 2 lit b-d.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w trakcie realizacji przedmiotu umowy.

ZABEZPIECZENIE

§ 8

1. Zamawiający potrąci z przysługującego Wykonawcy wynagrodzenia brutto określonego w §3 kwotę w wysokości **5%** wartości faktury z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zamawiający zwróci Wykonawcy kwotę zabezpieczenia w ciągu 7 dni po upływie okresu gwarancji, po złożeniu przez Wykonawcę pisemnego wniosku, chyba że część



zabezpieczenia zostanie wykorzystana na pokrycie kosztów związanych z usuwaniem wad ujawnionych w tym okresie.

GWARANCJA I RĘKOJMIA

§ 9

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu **36 miesięczną** gwarancję i rękojmię.
2. Termin gwarancji biegnie od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru.
3. Zgłaszanie w trakcie trwania gwarancji i rękojmi będzie następowało w formie pisemnej lub elektronicznej na adres Wykonawcy (e-mail:
Wykonawca obowiązany jest potwierdzić otrzymane zgłoszenie, brak potwierdzenia nie powoduje przesunięcia terminu, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu.
4. Zgłaszane w trakcie trwania gwarancji i rękojmi usterki i wady będą usuwane bezzwłocznie w terminie nie przekraczającym 7 dni od dnia wysłania przez Zamawiającego zgłoszenia.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 10

1. Zamawiający ma prawo, poza wypadkami przewidzianymi w kodeksie cywilnym, odstąpić od niniejszej umowy również w przypadku:
 - 1) opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wynoszącego co najmniej 14 dni,
 - 2) nie przystąpienia do realizacji wykonania przedmiotu umowy w terminie określonym w § 2 ust. 1 umowy,
 - 3) opóźnienia w usunięciu wad przedmiotu umowy wynoszącego co najmniej 14 dni licząc od wyznaczonego wykonawcy przez zamawiającego terminu na usunięcie wad,
 - 4) powzięcia informacji, że Wykonawca nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych;
 - 5) powzięcia informacji, że został skierowany wniosek o upadłość Wykonawcy lub też upadłość została ogłoszona.
2. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy w przypadkach opisanych w ust. 1 pkt 1-5 winno być złożone w terminie 180 dni od dnia zaistnienia przyczyn umożliwiających Zamawiającemu odstąpienie od umowy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

