

Załącznik nr 4 do S.I.W.Z. dotyczącego przetargu nieograniczonego na kompleksowy remont przyziemi i części parteru klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym we Wrocławiu, przy ulicy Drzewieckiego 61, 63, 65 i 71

UMOWA NR/TT/2026 (wzór)

zawarta w dniu we Wrocławiu pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową PIAST z siedzibą we Wrocławiu 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**, zwaną dalej „**ZAMAWIAJĄCYM**” reprezentowaną przez:

Annę Kondrasiuk

- Prezesa Zarządu

Joanna Mrugas

- Zastępcę Prezesa Zarządu

a

.....
.....NIP.....
REGON.....,

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

..... - Właściciela

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 wykonaniu robót budowlanych związanych z remontem przyziemi i części parteru klatek schodowych usytuowanych w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Drzewieckiego 61, 63, 65 i 71 we Wrocławiu** – zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, a także obowiązującymi normami technicznymi.
2. Zakres prac został szczegółowo opisany w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia z dnia 21.04.2026r, który stanowi integralną część niniejszej umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem prac jak w §1. pkt.2

4. W czasie prowadzenia robót nie dopuszcza się najeżdżania ciężkiego sprzętu budowlanego.
5. Wszelkie prace w obrębie klatek schodowych i korytarzy należy prowadzić ręcznie z zachowaniem należytej ostrożności i przepisów BHP.
6. Wszelkie uszkodzenia instalacji będą musiały być naprawione na koszt wykonawcy prac.
7. Wykonawca zobowiązany jest ponadto:
 - a) przed przystąpieniem do wykonywania prac miejsce robót budowlanych odpowiednio oznakować i zabezpieczyć;
 - b) we własnym zakresie zapewnić kontener o odpowiedniej pojemności na odpady budowlane, a także w sposób zgodny z obowiązującym prawem dokonać utylizacji powstałych odpadów;
 - c) do bieżącego utrzymywania czystości w miejscu prowadzenia robót oraz przeprowadzenia mycia przyziemia, korytarzy i klatek schodowych i biegów schodowych po robotach budowlanych;
 - d) usunięcia ewentualnych uszkodzeń innych elementów powstałych w wyniku prowadzenia prac,
 - e) wykonywać pracę tak, aby w jak najmniejszym stopniu były one odczuwalne dla mieszkańców nieruchomości.
 - f) Polisa ubezpieczeniowa Wykonawcy od odpowiedzialności cywilnej, oferta stanowią załączniki do niniejszej umowy.
 - g) Wykonawca oświadcza, że dokonał własnym staraniem wizji lokalnej i pomiarów z natury w miejscu będącym przedmiotem zamówienia celem sprawdzenia stanu istniejącego i uzyskania informacji koniecznych i przydatnych do wyceny i prawidłowego wykonania prac, gdyż wyklucza się możliwość roszczeń z tytułu błędnego skalkulowania ceny, pominięcia elementów niezbędnych do wykonania zadania oraz ilości prac koniecznych do wykonania całości zadania.
 - h) Wykonawca zobowiązuje się użyć materiałów posiadających odpowiednie dokumenty stwierdzające o dopuszczeniu do stosowania w budownictwie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej (atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności itp.)
8. Polisa ubezpieczeniowa Wykonawcy od odpowiedzialności cywilnej, SIWZ z dnia 21.04.2026r oferta Wykonawcy stanowią załączniki do niniejszej umowy.
9. Wykonawca oświadcza, że dokonał własnym staraniem wizji lokalnej i pomiarów z natury w miejscu będącym przedmiotem zamówienia celem sprawdzenia stanu istniejącego i uzyskania informacji koniecznych i przydatnych do wyceny i prawidłowego wykonania prac, gdyż wyklucza się możliwość roszczeń z tytułu błędnego skalkulowania ceny, pominięcia elementów niezbędnych do wykonania zadania oraz ilości prac koniecznych do wykonania całości zadania.



10. Wykonawca zobowiązuje się użyć materiałów posiadających odpowiednie dokumenty stwierdzające o dopuszczeniu do stosowania w budownictwie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej (atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności 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: zł/netto (Słownie: zł/ netto).
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 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 po wykonaniu i bezusterkowym odbiorze remontu przyziemi przynajmniej w dwóch klatkach, których Umowa dotyczy.
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

§ 5

1. Kierownikiem robót z ramienia Wykonawcy będzie:
2. Inspektorem ds. technicznych z ramienia Zamawiającego będzie:
3. Strony zgodnie oświadczają, że odbioru robót przewidzianych niniejszą umową ze strony Zamawiającego może dokonać osoba określona w ust. 2 lub członkowie Zarządu Zamawiającego zgodnie z zasadami reprezentacji wynikającymi z przepisów prawa i statutu Zamawiającego, a ze strony Wykonawcy odbiór może zostać dokonany przez Zarząd zgodnie z zasadami reprezentacji wynikającymi z przepisów prawa lub kierownik robót, o którym mowa w ust. 1.
4. Obie strony mogą w formie pisemnej pod rygorem nieważności zgłosić jednostronnie zmianę osób je reprezentujących w oparciu o zasady reprezentacji określone w ust. 2.
5. W przypadku braku odbioru w sposób określony w ust. 3 Zamawiający może uważać, że nie dokonano odbioru przedmiotu umowy, a tym samym nie wykonano przedmiotu umowy z konsekwencjami wynikającymi z § 7 ust. 1 pkt 2 lit. b i § 10 ust. 1 pkt 1 umowy.
6. Zamawiający i Wykonawca wyznaczają następujące osoby odpowiedzialne za niezbędną współpracę podczas wykonywania przedmiotu umowy :
 - a) po stronie Zamawiającego:
 - b) po stronie Wykonawcy:



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: odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 15% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1;

uluy R 5



- 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 netto 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.
3. W przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy w terminie określonym w § 2 ust.2 umowy Zamawiający ma prawo do powierzenia wykonania robót osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy bez odrębnego wezwania.

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

§ 11

1. Zamawiający informuje, że podane dane osobowe będą przetwarzane wyłącznie w celu podjęcia niezbędnych działań związanych z wykonywaniem niniejszej umowy zgodnie z



ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1000) oraz rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Odbiorcy przysługuje prawo wglądu do danych i ich poprawiania.

2. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast” we Wrocławiu, ul. Bulwar Ikara 10b, 54-130 Wrocław, tel. 71 325 72 01, e-mail: sekretariat@smpiast.com.pl.
3. Inspektorem ochrony danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” we Wrocławiu jest Pan Sebastian Kopacki tel. 728-933-894; e-mail: kopacki.partner@gmail.com
4. Wykonawca podpisując niniejszą umowę jednocześnie oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych u Zamawiającego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Zmiana któregokolwiek z postanowień umowy wymaga zgody stron wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności, w formie aneksu do umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd w miejscu siedziby Zamawiającego.
4. Załączniki wymienione w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
5. Niniejsza umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA

Anna Kondrasiuk
Prezes Zarządu SM Piast

Joanna Mrugas
Zastępca Prezesa Zarządu
SM PIAST

[Signature] 8 *[Signature]*