

# 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.

4. Wszelkie prace w obrębie klatek schodowych należy prowadzić z zachowaniem przepisów BHP i z zachowaniem szczególnej ostrożności.
5. Prace głośne 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::
8. 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 Rzeczpospolitej 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/](http://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 dniu 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 STRO

#### § 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 członek 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

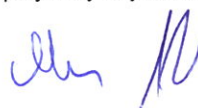
1. Dokumentem potwierdzającym przyjęcie przez Zamawiającego wykonania przedmiotu umowy jest:
- a) protokół, podpisany przez obie strony,  
Protokół, o którym mowa stanowi podstawę do wystawienia faktury, o której mowa w § 4 umowy. Załącznikami będącymi integralną częścią protokołu będą deklaracje zgodności, 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
    - 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.
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 10 b, 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 Kopecki tel. 728-933-894; e-mail: kopecki.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:**

Joanna Mrugas  
Zastępca Prezesa Zarządu  
SM PIAST

Anna Kondrasiuk  
Prezes Zarządu SM PIAST

8

Osoby do kontaktu: Marcin Piętka

e-mail: [m.pietka@smpiast.com.pl](mailto:m.pietka@smpiast.com.pl)

WZÓR UMOWY - przetarg nieograniczony na kompleksowy remont przyziemi i części parteru klatek schodowych usytuowanych w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym położonym we Wrocławiu, przy ulicy Bajana 54 i 56 .

u /