

UMOWA
na wykonanie robót budowlanych
z dnia2026 roku

zawarta pomiędzy:

SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ „CENTRUM”, 05-400 Otwock ul. Staszica 27 lok 40

NIP: 5321304597; REGON: 001391801 reprezentowaną, przez Zarząd Spółdzielni :

1. Marcina Kowalskiego - Prezesa Zarządu

2. Magdalenę Kozierewicz - Członka Zarządu

zwaną w dalszej części Umowy „**Zamawiającą**”, a :

Firmą :

NIP/KRS : **REGON**:

reprezentowanym przez: zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”,

Zamawiająca i Wykonawca zwani dalej łącznie „**Stronami**”, osobno „**Stroną**”.

Strony postanowiły zawrzeć umowę (dalej jako Umowa) o następującej treści:

§ 1. Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie prac na budynku przy ul. Andriollego 36 w Otwocku – zakres :

- zabezpieczenie i oznakowanie terenu na czas prowadzenia robót,

- **I wersja materiałowa** – dachówka bitumiczna*

- demontaż istniejącego pokrycia dachowego ,
- wykonanie nowego pokrycia dachowego z dachówki bitumicznej,
- wymiana obróbek blacharskich (wiatróvky, parapety, gzymsy, opierzenia etc.),
- wymiana orywnowania z PCV (rynny i rury spustowe).

- **II wersja materiałowa** – blacha na rąbek stojący*

- wykonanie nowego pokrycia dachowego z blachy na rąbek stojący,
- wymiana obróbek blacharskich (wiatróvky, parapety, gzymsy, opierzenia etc.),
- wymiana orywnowania metalowego (rynny i rury spustowe systemowe).

- wywóz materiałów z rozbiórki i uprzątnięcie terenu po zakończeniu prac.

2. Roboty zostaną wykonane przez Wykonawcę w sposobie i technologii uzgodnionej z Inspektorem Nadzoru z ramienia Zamawiającej.

3. Przez wykonanie przedmiotu Umowy rozumie się zakup, dostarczenie, montaż potrzebnych materiałów oraz czynności związane z: transportem w tym przewóz materiałów, technologią i zastosowaniem niezbędnego sprzętu, a także zapewnienie odpowiednio wykwalifikowanej siły roboczej, koniecznej do prawidłowej i zgodnej z obowiązującymi przepisami realizacji przedmiotu Umowy.

4. Zakres prac określa sporządzona zgodnie z wytycznymi Zamawiającej (Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia - SIWZ) oferta / kosztorys ofertowy Wykonawcy z dnia r. (stanowiąca Załącznik do Umowy).

5. Zamawiająca dopuszcza możliwość wykonania robót dodatkowych. Wszelkie roboty dodatkowe lub zamienne, które wystąpią w trakcie realizacji prac, wymagają uprzedniej zgody Zamawiającej, udzielonej w formie pisemnej, w postaci protokołów konieczności zatwierdzonych przez Zamawiającą.

6. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego, nie później niż w terminie 7 dni od daty stwierdzenia, poinformowania Zamawiającej o konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

7. Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie za roboty wykonane bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającej.

8. Zamawiająca oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

§ 2. Terminy realizacji Umowy

1. Strony ustalają następujący terminy realizacji Umowy:
 - a) rozpoczęcie realizacji Przedmiotu Umowy nastąpi do dnia r
 - b) zakończenie realizacji Przedmiotu Umowy i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego nastąpi do dnia r
2. W/w termin wykonania Przedmiotu Umowy może ulec zmianie w przypadku:
 - a) uniemożliwienia rozpoczęcia realizacji przedmiotu Umowy lub zaistnienia przerw w jej wykonaniu z przyczyn leżących po stronie Zamawiającej. Termin prac ulegnie przesunięciu o okres wynikający z przerw lub opóźnień rozpoczęcia prac, stwierdzony protokołem przez Strony;
 - b) zaistnienia przyczyn niezależnych od działania Stron Umowy, których przy zachowaniu wszelkich należnych starań nie można było uniknąć ani im zapobiec. Termin wykonania przedmiotu Umowy zostanie przesunięty o liczbę dni ustaloną przez Strony Umowy.
3. Uzasadnione przesunięcie terminów realizacji będzie odzwierciedlone w aneksie do niniejszej Umowy.
4. Po przekroczeniu terminu umownego zakończenia robót, o którym mowa w § 2 ust.1 lit. b) Wykonawcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od wykonania pozostałej części przedmiotu umowy.
5. Zamawiająca może polecić Wykonawcy podjęcie kroków dla przyspieszenia tempa robót, aby przedmiot umowy został wykonany w umówionym terminie. Wszystkie koszty związane z podjętymi działaniami obciążają Wykonawcę, chyba że niezwłocznie uzasadni, że termin wykonania przedmiotu umowy nie jest niczym zagrożony.

§ 3. Wynagrodzenie, Wadium,

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

1. Strony ustalają, iż **wynagrodzenie** Wykonawcy będzie wynagrodzeniem ryczałtowym. Wykonawca dokonał przedmiaru robót we własnym zakresie, w związku z czym miał możliwość zweryfikowania danych ilościowych i metrażowych. Wykonawcy nie przysługuje więc dodatkowe wynagrodzenie z tytułu zwiększenia poszczególnych pozycji przedmiarowych oferty.
2. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w §1 Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w łącznej kwociezł (słownie : złotych brutto).

3. Zamawiająca dopuszcza rozszerzenie zakresu prac o maksymalnie 10 %.
4. Zamawiająca dopuszcza podział płatności wynagrodzenia Wykonawcy na dwie transze.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 3 ust. 2, będzie wypłacone Wykonawcy po protokolarnym, końcowym, bezusterkowym odbiorze przedmiotu Umowy z udziałem przedstawicieli Zarządu Spółdzielni, Komisji Ofertowej, Inspektora budowlanego. Wynagrodzenie zostanie przekazane przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, w terminie wskazanym na fakturze i dostarczonej do biura administratora Zamawiającej tj. SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „CENTRUM”, 05-400 Otwock ul. Staszica 27 lok 40.
6. **Wadium** zostanie zwrócone Wykonawcy niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
7. Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia **zabezpieczenia należytego wykonania umowy** w formie pieniężnej na konto Zamawiającej, w wysokości 5% całkowitej wartości umowy brutto, przed podpisaniem umowy.
8. Strony ustalają, że 50% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy przeznacza się na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji jakości lub rękojmi za wady, natomiast pozostałe 50% stanowi zabezpieczenie należytego wykonania robót zgodnie z umową.
9. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 7, zostanie zwrócone w następujących terminach:
 - a) część zabezpieczenia dotycząca zgodnego z umową wykonania robót – w terminie 30 dni od daty końcowego bezusterkowego odbioru robót,
 - b) pozostała część – w terminie 14 dni od upływu okresu gwarancji, na pisemny wniosek Wykonawcy.
10. W razie powstania szkody w mieniu lub na osobach trzecich, za którą odpowiedzialny będzie Wykonawca, Zamawiająca może zatrzymać część wynagrodzenia umownego Wykonawcy, w wysokości kwoty odpowiadającej wartości szkody, do czasu wyjaśnienia okoliczności szkody i wypłaty odszkodowania przez towarzystwo ubezpieczeniowe.

§ 4. Obowiązki stron

1. **Zamawiająca** zobowiązana jest do:
 - a) przekazania terenu nieruchomości (na której będą wykonywane prace) w terminie do dnia
 - b) zapewnienia Wykonawcy na czas realizacji robót jednego zamkniętego pomieszczenia, ujęcia wody na zaplecze techniczne (przy czym za rzeczy tam składowane i pozostawione odpowiada każdorazowo Wykonawca) oraz nieodpłatnego ujęcia energii elektrycznej;
 - c) przystąpienia do odbioru robót w ciągu trzech dni od dnia powiadomienia przez Wykonawcę o ich wykonaniu;
 - d) zapłaty wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu Umowy określonych w § 3.
2. **Wykonawca** zobowiązany jest do:
 - a) wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, a także zaleceniami przedstawiciela Zamawiającej;
 - b) uzgadniania z Zamawiającą lub jej przedstawicielami szczegółowego harmonogramu prac;
 - c) dbania o należyty porządek na terenie budowy, w pomieszczeniu socjalnym oraz w jego otoczeniu;
 - d) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, przepisami prawa i BHP;
 - e) samodzielnego podłączenia się do punktów poboru energii elektrycznej i wody, na użytek wykonywanych prac;
 - f) zabezpieczenia we własnym zakresie możliwości zaspokajania potrzeb fizjologicznych przez pracowników lub współpracowników;

- g) zabezpieczenia, z zachowaniem najwyższej staranności, terenu prowadzonych prac, w tym przed zabrudzeniami;
- h) zgłaszania do odbiorów częściowych prac, zanikających lub ulegających zakryciu i odbioru końcowego, uczestniczenia w czynnościach odbioru i zapewnienia usunięcia stwierdzonych wad;
- i) dbania o należyty porządek na terenie prowadzonych prac, sprzątania pomieszczenia, o którym mowa w ust.1b), a także innych części budynku oraz jego otoczenia, zabrudzonych wskutek prac remontowych;
- j) składowania materiałów budowlanych z demontażu tylko w dostarczonych na własny koszt, wydzielonych pojemnikach i do systematycznego ich wywozu;
- k) wykonywania prac wyłącznie w dni robocze i soboty, w godzinach od 6:00 do 18:00.
- l) zapewnienia odpowiednio wykwalifikowanej siły roboczej – pracowników posiadających odpowiednią wiedzę i umiejętności, niezbędne do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy;
- m) posiadania w czasie trwania prac ważnej polisy OC .

§ 5. Przedstawiciele stron

1. Do kontaktów ze Stronami upoważnia się:
 - a) Ze strony Zamawiającej : Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” - Prezes Zarządu Marcin Kowalski tel.: 22 788 49 71 , biuro@smcentrum-otwoc.pl
 - b) Ze strony Wykonawcy:.....tel..... e-mail.....
2. Zamawiający powołuje Inspektora Nadzoru w osobie: Pan (tel.). Inspektor Nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy Prawo budowlane. Inspektor Nadzoru uprawniony jest do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, niezbędnych do prawidłowego oraz zgodnego z umową, sztuką budowlaną i przepisami prawa wykonania przedmiotu Umowy, zaś Wykonawca zobowiązany jest do ich realizacji.

§ 6 Gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającej gwarancji na wykonane przez siebie prace budowlane obejmujące przedmiot Umowy określony w § 1, na okres m-cy (..... miesięcy) oraz na użyte materiały według gwarancji producenta, licząc od daty podpisania protokołu ich odbioru przez Zamawiającą.
2. Na użyte materiały obowiązują gwarancje i rękojmie producentów, jednakże obowiązek dochodzenia roszczeń wobec producentów w imieniu Zamawiającej przez cały ten czas spoczywa na Wykonawcy.
3. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się bezpłatnie usunąć wszystkie wykryte wady i powstałe usterki w przedmiocie Umowy niezwłocznie, najpóźniej w terminie 14 dni od daty zgłoszenia wady przez Zamawiającą. Po tym terminie Zamawiający może zlecić ich usunięcie innemu wykonawcy zastępczemu na koszt Wykonawcy.

§ 7. Odbiór robót

1. Za datę zakończenia robót przyjmuje się datę podpisania końcowego protokołu odbioru.
2. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady, Zamawiającej przysługują następujące uprawnienia:
 - a) w przypadku wad możliwych do usunięcia — odmowa odbioru do czasu usunięcia wad;
 - b) w przypadku wad niemożliwych do usunięcia:
 - jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiająca może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy;
 - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiająca może odstąpić od Umowy (w terminie do 30 dni od dnia stwierdzenia wady uniemożliwiającej

użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem) bez wypłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 3, albo żądać wykonania przedmiotu Umowy w całości po raz drugi.

3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającej o usunięciu wad oraz do zaproponowania terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
5. O wykryciu wady w okresie rękojmi lub gwarancji Zamawiająca obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie i/lub mailowo na adres:@..... Wadę strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin jej usunięcia.
6. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, wady usunie Zamawiająca, obciążając Wykonawcę pełnymi kosztami wykonanych prac, na co Wykonawca wyraża nieodwołalną zgodę.

§ 8. Rozwiązanie Umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, w szczególności w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych przesłanek :
 - a) Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót w ciągu 7 dni kalendarzowych od uzgodnionej daty rozpoczęcia robót, określonej w § 2 ust. 1a;
 - b) wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni kalendarzowych;
 - c) w przypadku stwierdzenia przez przedstawiciela Zamawiającej, że:
 - prace wykonywane są niezgodnie z powszechnie uznanymi zasadami budownictwa,
 - użyto materiałów budowlanych o gorszych właściwościach technicznych niż właściwości materiałów wskazanych w załączniku do niniejszej Umowy;
 - d) naganne zachowanie pracowników Wykonawcy, w szczególności spożywanie alkoholu lub innych używek w czasie pracy, kradzieże, zakłócanie ciszy nocnej.
2. Wykonawcy przysługuje prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Zamawiająca odmawia przez 7 dni kalendarzowych, bez wskazania uzasadnionej przyczyny, odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru, pomimo wezwania złożonego na piśmie przez Wykonawcę z podaniem terminu odbioru.
3. Rozwiązanie Umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
4. W przypadku rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającej sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień rozwiązania Umowy.

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Prace nieprzewidziane i nieuwzględnione w Umowie będą wykonywane tylko na podstawie pisemnego uzgodnienia (aneksu) pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającą.
2. Odpowiedzialność za szkody spowodowane przez Wykonawcę i podległych mu pracowników lub współpracowników w majątku Zamawiającej oraz w majątku właścicieli i najemców poszczególnych lokali ponosi Wykonawca.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada polisę ubezpieczeniową w : nr w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na kwotę zł. Kopia polisy stanowi Załącznik nr ... do Umowy oraz że prowadzi działalność gospodarczą wg wpisu z rejestru CEIDG / KRS - Załącznik do Umowy.

4. Strony Umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie adresu lub numeru telefonu.
5. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 4 niniejszego paragrafu, pisma wysyłane pod adresy wskazane w komparycji Umowy uważa się za skutecznie doręczone.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, a w szczególności także Ustawa prawo budowlane i inne obowiązujące przepisy.
7. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Sprawy sporne będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającej.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki nr :

Kosztorys ofertowy Wykonawcy

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) z załącznikami

Polisa ubezpieczeniowa Wykonawcy

Wydruk z rejestru CEIDG/KRS Wykonawcy

Zamawiająca:

.....

.....

Wykonawca:

.....