

## Umowa

zawarta w dniu .....

pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Pardałówka”**, Osiedle Pardałówka 1/5A, 34-500 Zakopane, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa–Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000 110107, posiadającą numer NIP: 736-15-30-088, REGON 492047954, reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu – Janusza Świerka,
  2. Zastępcę Prezesa Zarządu – Janusza Kriegela,
- zwaną w dalszej części „**Zamawiającym**”

a:

.....  
z siedzibą w .....  
posiadającą numer NIP: .....REGON: .....  
reprezentowaną przez: .....  
zwaną dalej „**Wykonawcą**”.

### §1

#### **Przedmiot umowy:**

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie: **Remont balkonów i tarasów na osiedlu Pardałówka w Zakopanem**, zgodnie z ofertą z dnia ....., złożoną w postępowaniu o udzielenia zamówienia, prowadzonym w trybie podstawowym, numer postępowania 1/2026.

### §2

#### **Obowiązki Zamawiającego:**

1. Udostępnienie miejsc realizacji robót remontowych.
2. Nieodpłatne udostępnienie na czas remontu miejsca na składowanie materiałów budowlanych.
3. Udostępnienie Wykonawcy dostępu do wody i energii elektrycznej.
4. Zapewnienie Nadzoru Inwestorskiego.
5. Dokonanie odbioru przedmiotu umowy zgodnie z umową.
6. Zapłata wynagrodzenia za przedmiot umowy wykonany zgodnie z umową.

### §3

#### **Obowiązki Wykonawcy:**

1. Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zakresem określonym w ofercie Wykonawcy zgodnie z przepisami prawa budowlanego, sztuki budowlanej, założeniami (warunkami) technicznymi, instrukcjami producentów materiałów stosowanych przy wykonywanych robotach, Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej, z zastosowaniem przepisów p. pożarowych i przestrzeganiem zasad BHP oraz przepisów ochrony środowiska.
2. Zorganizowanie udostępnionych miejsc na składowanie materiałów, ich zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich.  
Zamawiający nie bierze odpowiedzialności za materiały i przedmioty Wykonawcy.
3. Z wyprzedzeniem co najmniej 1 tygodnia opracowywanie bieżących harmonogramów robót (planów), tak aby Zamawiający mógł powiadomić mieszkańców części budynku wielorodzinnego, której roboty będą dotyczyć (możliwość zabezpieczenia rzeczy prywatnych przez mieszkańców).
4. Stosowanie materiałów posiadających odpowiednie certyfikaty jakości dopuszczenia do stosowania w budownictwie i zapewniających sprawność użytkową wykonanego przedmiotu umowy.

5. Zapewnienie realizacji robót przez odpowiednio wykwalifikowanych pracowników gwarantujących poprawność i właściwą jakość wykonanych robót.
6. Przygotowywanie dokumentów do odbioru częściowego robót oraz końcowego odbioru robót.
7. Wykonawca zobowiązuje się najpóźniej w dniu rozpoczęcia robót budowlanych okazać zawartą umowę ubezpieczenia, na okres od rozpoczęcia robót do przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu, od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone na majątku nieruchomości właścicieli mieszkań, a także Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka” oraz osobom trzecim w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, funkcjonowaniem placu budowy i utrzymaniem urządzeń znajdujących się na placu budowy, przy czym suma ubezpieczenia nie może być niższa niż wartość umowy. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone podczas wykonywania przedmiotu zamówienia, w tym również za szkody na majątku nieruchomości właścicieli mieszkań.
8. Zachowanie porządku po robotach: każdorazowe uporządkowanie terenu budowy i miejsca po składowanych odpadach, zmiatanie i wywóz odpadów wraz z opakowaniami po materiałach.
9. Zgłaszanie Inspektorowi nadzoru inwestorskiego z min. 2 dniowym wyprzedzeniem robót podlegających zakryciu, pod rygorem konieczności wykonania na koszt wykonawcy odkrycia tych robót i ponownego zakrycia.

#### **§4**

##### **Oświadczeniach i zapewnienia Wykonawcy:**

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami organizacji zamówienia i nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń.
2. Wykonawca oświadcza, że nie toczy się przeciwko niemu postępowanie upadłościowe, likwidacyjne, karno-skarbowe związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

#### **§5**

##### **Termin realizacji Umowy:**

1. **Wykonawca wykona przedmiot umowy w terminie do dnia: 30.09.2026 r.**

Termin rozpoczęcia robót: .....

2. Termin rozpoczęcia i zakończenia robót określony w ust. 1 może ulec zmianie wyłącznie z przyczyn niezależnych od Wykonawcy – wystąpienia „siły wyższej” oraz warunków atmosferycznych niezgodnych z wymaganiami i instrukcjami producentów materiałów, ewentualnie na mocy porozumienia stron.

Nowy termin uzgodniony między stronami zostanie wprowadzony aneksem do niniejszej umowy.

#### **§6**

##### **Odbiory robót:**

##### **ODBIORY CZĘŚCIOWE**

1. Zadanie realizowane będzie etapami. Odbiory częściowe będą dokonywane przez Zamawiającego w terminach do 3 dni roboczych od daty zgłoszenia gotowości przez Wykonawcę.
2. W odbiorze uczestniczą przedstawiciele Zamawiającego, w tym Inspektor nadzoru inwestorskiego oraz przedstawiciele Wykonawcy.
3. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru.

##### **ODBIÓR KOŃCOWY**

1. Przedmiotem odbioru końcowego są roboty wymienione w §1.

2. W odbiorze uczestniczą przedstawiciele Zamawiającego, w tym Inspektor nadzoru inwestorskiego oraz przedstawiciele Wykonawcy.
3. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy i przekazanie:
  - 1) druku gwarancji na wykonane roboty budowlano – remontowe,
  - 2) atestów i certyfikatów jakości, dopuszczeń zastosowanych / wbudowanych materiałów.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot umowy nie osiągnął gotowości do odbioru końcowego z powodu stwierdzenia wad lub nie wywiązania się z obowiązków, o których mowa w Umowie, Zamawiający odmówi dokonania odbioru i w takim wypadku Wykonawca pozostaje w zwłóce.  
Zamawiający wyznaczy Wykonawcy dodatkowy 14 dniowy termin na usunięcie wad.  
Po bezskutecznym upływie terminu Zamawiający naliczy kary umowne zgodnie z zapisem w §11, ust. 1, pkt 1d) niniejszej umowy.
5. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru.
6. Ryzyko uszkodzenia przedmiotu umowy przechodzi na Zamawiającego po dokonaniu bezusterkowego odbioru robót. Odbiór końcowy jest dokonany po złożeniu stosownego oświadczenia przez Zamawiającego w protokole odbioru końcowego.

## §7

### **Roboty dodatkowe i zamienne**

1. Ewentualne roboty dodatkowe nie ujęte w dokumentacji projektowej i przedmiarze robót, stanowiących podstawę sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, mogą być realizowane wyłącznie jako dodatkowe zlecenie do wykonania.
2. Ewentualne roboty zamienne rozumiane jako roboty ujęte w dokumentacji projektowej i przedmiarze robót, przewidziane do wykonania wg opisanej technologii i z konkretnych materiałów, mogą być za pisemną zgodą projektanta i zamawiającego wykonane w innej technologii, z innych materiałów.

## §8

### **Wynagrodzenie i sposób rozliczeń za wykonanie przedmiotu umowy:**

1. Wynagrodzenie ryczałtowe na podstawie oferty wynosi: ..... **zł** netto (słownie: .....), plus należny podatek VAT 8% w wysokości: ..... zł. Łącznie wynagrodzenie wynosi: ..... **zł** brutto, (słownie: .....).
2. Rozliczenie wynagrodzenia będzie dokonywane na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę.
3. Podstawą wystawienia faktur VAT będą protokoły odbioru częściowego robót potwierdzone przez Zamawiającego. Wynagrodzenie za realizację robót potwierdzonych protokołami częściowymi nie może przekroczyć 80% wartości zamówienia.
4. Dopuszcza się udzielenie zaliczki przez Zamawiającego na zakup materiałów przez Wykonawcę. W takiej sytuacji Wykonawca wystawi fakturę zaliczkową.
4. Końcowa faktura VAT za wykonanie przedmiotu umowy wystawiona zostanie po zakończeniu odbioru końcowego przedmiotu umowy na podstawie końcowego protokołu odbioru robót potwierdzonego przez Zamawiającego.
5. Zapłaty wynagrodzenia należnego Wykonawcy dokonywane będą na rachunek bankowy (podany na fakturze).
6. Termin płatności ustala się na 21 dni od daty otrzymanej faktury przez Zamawiającego (decyduje data pieczęci wpływu na dziennik podawczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka”).

7. Strony zobowiązują się, że nie będą cedować wierzytelności z tytułu realizacji przedmiotu umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody drugiej strony.

## §9

### Warunki gwarancji:

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy.
2. **Termin gwarancji ustala się na ..... miesięcy.** Gwarancja rozpoczyna swój bieg od daty dokonania odbioru końcowego od Wykonawcy przedmiotu umowy bezusterkowym protokołem odbioru robót.
3. Dokument gwarancji wystawiony zostanie niezwłocznie po odbiorze końcowym w formie pisemnej.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwołania Komisji do wykonania przeglądu gwarancyjnego w każdym czasie.
5. Tryb zwołania Komisji: Komisja złożona z przedstawicieli Zamawiającego wraz z Inspektorem nadzoru oraz przedstawicieli Wykonawcy zostanie zwołana w terminie 14 dni od daty pisemnego doręczenia zawiadomienia Wykonawcy.

## §10

### Reklamacje:

1. **Wykonawca przystąpi do wykonania napraw reklamacyjnych w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia** przez upoważnionego pracownika Zamawiającego.
  - a) Sposób zgłaszania reklamacji: na piśmie, e-mailowo wraz z powiadomieniem telefonicznym.
  - b) Sposób załatwiania reklamacji: usunięcie zgłoszonej usterki potwierdzone protokołem odbioru.
2. Wykonawca w przypadku nie przystąpienia do usuwania wad ujawnionych w okresie gwarancji w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia przez Zamawiającego wad i usterek upoważnia Zamawiającego do zastępczego usunięcia wad usterek na **koszt Wykonawcy**.

## §11

### Kary umowne:

1. Strony ustalają, że formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów:
  - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
    - a) za opóźnienie w rozpoczęciu przedmiotu umowy - w wysokości 0,2% wartości umowy brutto (robót) za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10% wartości umowy brutto (robót),
    - b) za nieuzasadnione przestoje w trakcie realizacji zamówienia trwające dłużej niż 2 dni robocze - w wysokości 0,2% wartości umowy brutto (robót) za każdy dzień przestoju, nie więcej jednak niż 10% wartości umowy brutto (robót). Uzasadnieniem dla przestoju mogą być wyłącznie chwilowe braki materiałów budowlanych lub warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie prac.
    - c) za opóźnienie w ukończeniu przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wartości umowy brutto (robót) za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10% wartości umowy brutto (robót),
    - d) za opóźnienie w usunięciu wady stwierdzonej przy odbiorze końcowym robót w wysokości 0,2% wartości umowy brutto (robót) za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10% wartości umowy brutto (robót),
    - e) za odstąpienie od umowy nie spowodowane winą Zamawiającego w wysokości 10% wartości umowy brutto (robót) wynagrodzenia Wykonawcy (z winy Wykonawcy),
    - f) za opóźnienie w usunięciu wady zgłoszonej w okresie gwarancji w wysokości 0,2% wartości umowy brutto (robót) za każdy dzień opóźnienia.
  - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe w transakcjach handlowych w przypadku zwłoki w zapłacie faktur wystawionych zgodnie z §7.

2. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przekraczającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## §12

### Postanowienia końcowe:

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (aneksy).
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, a także Ustawy Prawo budowlane.
3. Wszelkie pisma przewidziane umową uważa się za skutecznie doręczone (z zastrzeżeniami w niej zawartymi), jeżeli zostały przesłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręczone osobiście pod następujący adres:

#### Zamawiający:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pardałówka”, os. Pardałówka 1/5A, 34-500 Zakopane.

#### Wykonawca:

- .....
4. Każda ze Stron zobowiązuje się do powiadomienia drugiej Strony o każdorazowej zmianie swojego adresu. W przypadku braku powiadomienia o zmianie adresu doręczenie dokonane na ostatnio wskazany adres będą uważane za skuteczne.
  5. Strony deklarują, iż w razie powstania jakiegokolwiek sporu wynikającego z interpretacji lub wykonania umowy, podejmą w dobrej wierze rokowania w celu polubownego rozstrzygnięcia takiego sporu.
  6. Jeżeli rokowania, o których mowa powyżej nie doprowadzą do polubownego rozwiązania sporu w terminie 7 dni od pisemnego wezwania do wszczęcia rokowań, spór taki Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla Zamawiającego.
  7. Przedstawicielami Stron są:
    - a) Zamawiającego:
      - Janusz Świerk – tel.: 504 409 830
    - b) Wykonawcy:
      - .....
  8. Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach na prawach oryginałów po jednym dla każdej ze stron.

**Zamawiający**

**Wykonawca**