

# UMOWA nr .../TT/2026

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „CHEMIK” z siedzibą w Policach przy ul. Roweckiego 42  
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS  
0000023957, NIP 851-10-01-105 ,  
którą reprezentują:

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Prezes Zarządu     | - Krzysztof Jura  |
| 2. Wiceprezes Zarządu | - Robert Lisowski |

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

.....  
.....  
.....

zwaną w dalszej części umowy „Wykonawcą”.

## § 1.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru Wykonawcy w trybie „przetargu nieograniczonego” zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy oraz wykonywanie usług na rzecz SM „Chemik” w Policach.

## § 2.

- Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace pn. „**Remont Balkonów 2026**” według zestawienia stanowiącego załącznik nr 5 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, zgodnie ze Specyfikacją, złożoną ofertą oraz niniejszą umową.
- Zakres prac obejmuje:
  - obstukanie luźnych fragmentów tynku
  - czyszczenie i szczotkowanie elementów zbrojenia (w razie konieczności wycięcie i uzupełnienie zbrojenia nie nadającego się do renowacji),
  - malowanie antykorozyjne zbrojenia,
  - czyszczenie przez szczotkowanie elementów metalowych balustrad,
  - malowanie elementów metalowych balustrad czarną farbą antykorozyjną,
  - gruntowanie powierzchni ekranów i sufitów,
  - ręczne uzupełnienie ubytków betonowych powłoką cementowo-polimerową z wykonaniem kapinosu z tworzywa sztucznego.
  - wykonanie warstwy szczepnej,
  - wykonanie elewacji ekranu oraz stropu balkonu z tynku mineralnego o grubości ziarna 1,5 mm
  - montaż nakładki na ekrany balkonowe
  - malowanie

kolor biały: sufit, ekran wewnętrzny  
kolor zbliżony do obecnego ekrany zewnętrzne .

3. Zamawiający zobowiązuje się odebrać przedmiot umowy oraz zapłacić wynagrodzenie na warunkach określonych w umowie.

### § 3

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości .....  
**brutto** (słownie ..... po wykonaniu przedmiotu umowy, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.
2. Wynagrodzenie płatne będzie w terminie 14 dni od doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy.
3. Podstawą do wystawienia faktury jest bezusterkowy protokół odbioru podpisany przez obie Strony.
4. Za zgodą obu stron dopuszcza się dokonywanie odbiorów częściowych i wystawienie na tej podstawie faktur przejściowych, proporcjonalnie do zrealizowanego zakresu robót - nie więcej jak 2 faktury do wysokości 70% całkowitego wynagrodzenia.
5. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Zapłata dokonana zostanie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Zamawiający jest uprawniony, a w prawem przewidzianych przypadkach obowiązany, do dokonania zapłaty z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.

### § 4

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakresy robót określonych niniejszą umową w terminie do **30.11.2026 r.** Z przyczyn niezależnych od wykonawcy związanych z np. warunkami pogodowymi, dostępnością materiałów, pracami dodatkowymi itp. dopuszcza się możliwość wydłużenia terminu realizacji.
2. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych i odpowiadających wymogom art.10 Ustawy Prawo budowlane oraz przy zaangażowaniu własnego sprzętu, stosując materiały określone w złożonej ofercie.
3. Wykonawca wykona przedmiot umowy siłami własnymi, bez udziału podwykonawców.
4. Zamawiający może wyrazić zgodę na wykonanie części przedmiotu umowy przy pomocy podwykonawców, jednak wymaga to zmiany umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku zapytań ze strony Zamawiającego dotyczących technologii wykonywanych robót Wykonawca ma obowiązek udzielić wyczerpujących wyjaśnień.

### § 5

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę techniczną oraz uprawnienia do realizacji robót będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. Wykonawca ma obowiązek informować Zamawiającego o wszelkich zmianach w swoich dokumentach rejestrowych.

### § 6

1. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest: .....

2. Przedstawicielem Zamawiającego jest : Łukasz Treder .

## § 7

1. Wykonawca rozpocznie realizację robót w terminie 7 dni roboczych od daty zawarcia umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest:
  - a) zorganizować i wyposażyć zaplecze budowy w miejscu wskazanym przez Zamawiającego;
  - b) doprowadzić na swój koszt niezbędne media;
  - c) zapewnić pełną ochronę i zabezpieczenie terenu budowy;
  - d) oznakować teren budowy;
  - e) przestrzegać przepisów prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa pożarowego, umożliwić wstęp na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego celem dokonania kontroli i udzielanie im informacji i danych wymaganych przepisami;
  - f) *Wstrzymanie robót przez nadzór inwestorski, Państwowy Nadzór Budowlany czy też Państwową Inspekcję Pracy , wynikające z nieprzestrzegania przez Wykonawcę ww. przepisów , obciąża wyłącznie Wykonawcę i nie przedłuża terminów realizacji robót.*
  - g) przekazać Zamawiającemu przedmiot umowy po uprzednim sprawdzeniu poprawności jego wykonania;
  - h) niezwłocznie usunąć ujawnione usterki;
  - i) po zakończeniu robót uporządkować teren budowy, sprzątanie po wykonanych pracach. Wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, ze zm.). Na Wykonawcy spoczywają obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami wynikającymi z w/w ustaw;
  - j) zawiadamiać Zamawiającego (Inspektora nadzoru) o wykonaniu robót zanikających i ulegających zakryciu, przed ich zakryciem.
3. Zamawiający zobowiązany jest współdziałać z Wykonawcą w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

## § 8

1. Wykonawca wniósł/zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości ..... zł.
2. Umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, do czasu wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy. W przypadku niewniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wymaganym terminie, umowa wygasa, a Zamawiający zatrzymuje wniesione przez Wykonawcę wadium.  
albo  
Zabezpieczenie zostało wniesione w formie ...
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń Zamawiającego wynikających z niniejszej umowy, w tym m.in. roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, kar umownych, odszkodowania, kosztów wykonawstwa zastępczego.
4. Zwrot zabezpieczenia nastąpi:
  - a) w wysokości 70% jego wartości nominalnej w terminie 30 dni od daty wykonania zamówienia,

- b) w wysokości 30% jego wartości nominalnej w terminie 30 dni po upływie terminu rękojmi za wady.
5. Zabezpieczenie nie podlega waloryzacji.

## § 9

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie cały zakres robót określony w § 2 umowy.
2. Zamawiający wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru robót w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru. Zakończenie czynności odbioru powinno nastąpić najpóźniej w 7 dniu roboczym licząc od daty rozpoczęcia odbioru.
3. Roboty zanikające lub ulegające zakryciu podlegają odbiorowi. Zgłoszenia robót do odbioru dokonuje Wykonawca, natomiast Zamawiający ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie 3 dni roboczych
4. Jeżeli strony uzgodniły częściowy odbiór robót, zgłoszenia robót do odbioru dokonuje Wykonawca, natomiast Zamawiający ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie 3 dni roboczych
5. W odbiorze uczestniczyć będą przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy.
6. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w trakcie odbioru dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru (atesty na wbudowane materiały).
7. Z czynności odbiorowych sporządza się protokół odbioru robót, podpisany przez obie strony. W razie niestawiennictwa Wykonawcy na czynnościach odbiorowych, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Zamawiającego.

## § 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na przedmiot umowy na okres ..... **miesiące** liczony od dnia sporządzenia bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.
2. Z zastrzeżeniem ust. 1 Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi na warunkach określonych w Kodeksie cywilnym.
3. W ramach udzielonej gwarancji, Wykonawca obowiązany jest usunąć stwierdzone wady lub dostarczyć rzeczy wolne od wad.
4. Obowiązki wynikające z rękojmi i gwarancji Wykonawca powinien wykonać w terminie określonym przez Zamawiającego.
5. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z rękojmi lub gwarancji w terminie, Zamawiający może powierzyć te czynności wykonawcy zastępczemu, na koszt i ryzyko wykonawcy.

## § 11

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - b) w przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w trakcie odbioru albo w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,

- c) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy,
  - d) w przypadku braku zgłoszenia do odbioru robót ulegających zakryciu lub zanikających w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy,
  - e) w przypadku zaangażowania podwykonawcy bez zgody Zamawiającego w wysokości 1 000,00 zł za każdy przypadek naruszenia.
2. Jeżeli faktyczna szkoda przekracza wartość kar umownych, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

## §12

1. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
- a) jeżeli wady nadają się do usunięcia:
    - może odebrać przedmiot umowy z wadami i wyznaczyć termin na ich usunięcie pod rygorem powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy,
    - może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad, które uniemożliwiają podjęcie eksploatacji,
    - jeżeli wady są istotne może odmówić odbioru końcowego do czasu usunięcia wad.
  - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia:
    - ale umożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy,
    - i uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, może odstąpić od umowy w terminie 7 dni od daty powzięcia wiadomości w tym zakresie lub żądać od Wykonawcy ponownego wykonania przedmiotu umowy bez wad, bez względu na powstałe koszty. Dla zachowania terminu wystarczające jest wysłanie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym na adres wskazany w nagłówku umowy.

## § 13

1. Strony postanawiają, że oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
- a) nastąpi rozwiązanie lub likwidacja Wykonawcy, zostanie wszczęte postępowanie w przedmiocie ogłoszenia jego upadłości albo zostanie ogłoszona jego upadłość, jak również gdy w stosunku do Wykonawcy zostanie dokonane zajęcie składników jego majątku;
  - b) Wykonawca przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 2 tygodni;
  - c) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy, pomimo dodatkowego wezwania przez Zamawiającego;
  - d) jeżeli Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową i dokumentacją techniczną, lub też nienależyście wykonuje swoje zobowiązania umowne;
  - e) Wykonawca nie wykonał przedmiotu umowy w terminie określonym w § 4 ust. 1.
2. Zamawiający może odstąpić od umowy na podstawie ust. 1 w terminie do 60 dni od uzyskania informacji o zaistnieniu okoliczności określonych w ust.1. Dla zachowania terminu wystarczające jest wysłanie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem przyczyn.
4. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Wykonawca w obecności Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia oraz zabezpieczy przerwane roboty wg wspólnych ustaleń na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy oraz:
  - a) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, które nie mogą być wykorzystane przez niego do realizacji innych robót, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
  - b) Wykonawca niezwłocznie, a nie później niż w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia techniczne przez niego dostarczone lub wzniesione.
5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, zobowiązany jest do:
  - a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty wykonane do dnia przerwania,
  - b) przejęcia od Wykonawcy pod swój nadzór terenu budowy.

#### § 14

1. W sprawach nieuregulowanych umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie zmiany postanowień umownych mogą być dokonywane wyłącznie w drodze pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego, dokonać przelewu wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

ADWOKAT

Tomasz Pięniężny

STARSZY SPECJALISTA  
ds. technicznych

inż. Łukasz Treder