

## Umowa nr DT / ..... / 2026

Zawarta w dniu ...../2026 r. pomiędzy Jasielską Spółdzielnią Mieszkaniową ul. 3 Maja 40, 38-200 Jasło zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym”, którą reprezentują:

1. ....
2. ....

a

....., zwanym dalej „Wykonawcą”, reprezentowanym przez:

1. ....

o następującej treści:

### § 1

Przedmiotem umowy jest .....

### § 2

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy wynosi .....  
słownie: .....

Powyższa kwota nie zawiera należnego podatku VAT.

### § 3

- 1) Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy teren budowy, co najmniej na 7 dni przed planowanym rozpoczęciem robót.
- 2) Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace w całości w terminie do ..... roku.

### § 4

- 1) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z PN, zakresem robót określonym w projekcie technicznym, i ujętym w specyfikacji przetargowej, która stanowi integralną część niniejszej Umowy.
- 2) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy we własnym zakresie.
- 3) Nie dopuszcza się zlecenia przez Wykonawcę wykonania przedmiotu umowy w całości lub w części przez ich podwykonawców.
- 4) W przypadku zlecenia jakichkolwiek robót podwykonawcy, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

### § 5

Wykonawca oświadcza, że

- 1) Znałe mu są przepisy BHP i PPOŻ. przy wykonywaniu robót budowlanych i rozbiórkowych oraz przepisy dotyczące odpowiedzialności karnej i zawodowej określonej w ustawie prawo budowlane.
- 2) Przed przystąpieniem do wykonywania prac i usług na rzecz Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zapozna wszystkich swoich pracowników, z obowiązującymi przepisami w zakresie BHP i PPOŻ. i udzieli instruktażu stanowiskowego.
- 3) Wyraża zgodę na udostępnianie przez Zamawiającego członkom Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kserokopii niniejszej umowy oraz faktur wystawionych na jej podstawie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz wewnętrznymi uregulowaniami w tym zakresie.
- 4) Odpady komunalne i inne odpady powstałe w wyniku działalności związanej z realizacją niniejszej umowy będzie gromadził i wywoził zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i nie będzie korzystał z pojemników na odpady komunalne użytkowanych przez Zamawiającego.

### § 6

Wykonawca ustanawia kierownika budowy w osobie Pana ..... obowiązanego m.in. do opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia wraz z uwidocznieniem tych danych na tablicy informacyjnej.

### § 7

- 1) Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy wynagrodzenie za wykonane roboty zgodnie z umową, po dokonaniu ich odbioru.
- 2) Podstawą wystawienia faktury będzie protokół odbioru robót.
- 3) Termin płatności ustala się do 14 dni od daty otrzymania faktury.
- 4) Strony dopuszczają możliwość częściowego fakturowania prac po dokonaniu ich odbioru i podpisaniu częściowego protokołu odbioru robót.
- 5) Protokół końcowego odbioru robót jest jedynym dokumentem stwierdzającym fakt wykonania całego zakresu prac przewidzianych w SIWZ.

## §8

Zamawiający oświadcza, że posiada niezbędne środki finansowe na uregulowanie Wykonawcy należności za wykonane roboty.

## §9

- 1) Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu przez inspektora nadzoru nastąpi w ciągu trzech dni roboczych od daty zgłoszenia przez kierownika budowy; jeżeli kierownik budowy nie informował o tych faktach inspektora nadzoru zobowiązany jest na jego żądanie odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego na koszt Wykonawcy.
- 2) Wykonawca zgłosi w formie pisemnej gotowość do czynności odbioru. Zamawiający wyznacza termin rozpoczęcia odbioru w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go o gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
- 3) Warunkiem przystąpienia do odbioru robót są pozytywne oświadczenia mieszkańców budynku, złożone na piśmie, o braku zastrzeżeń dotyczących ich lokali w związku z wykonaniem prac remontowych – skompletowanie powyższych należy do obowiązków Wykonawcy robót.
- 4) Najpóźniej w dniu odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wszystkie wymagane atesty, świadectwa dopuszczenia do eksploatacji oraz wymaganą przez przepisy prawa budowlanego dokumentację powykonawczą. Nieprzekazanie wskazanych dokumentów upoważnia Zamawiającego do odmowy podpisania protokołu odbioru końcowego.

## § 10

1. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - a. jeżeli wady nadają się do usunięcia to :
    2. może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad lub wyznaczyć termin na ich usunięcie
    3. może zatrzymać do 20% wynagrodzenia ustalonego dla danego budynku do czasu usunięcia wad,
    4. w przypadku nie usunięcia wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego zatrzymane wynagrodzenie nie podlega zwrotowi
  - b. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
    2. jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie,
    3. jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu do odbioru robót zakwalifikowanych, jako wadliwe.

## § 11

Strony ustalają wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy, na poczet, którego zalicza się wpłacone wadium przetargowe. Zabezpieczenie podlega zwrotowi po 12 miesiącach od daty odbioru końcowego. Wyplata nastąpi na podstawie bezusterkowego gwarancyjnego protokołu odbioru robót.

## § 12

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 60 miesięczną gwarancję na wykonane przez siebie roboty. Okres gwarancji liczony jest od dnia podpisania końcowego( bez uwag ) protokołu odbioru lub protokołu usunięcia stwierdzonych wad, usterek lub uwag.
2. Okres rękojmi ustala się na 60 miesięcy, liczonych od dnia podpisania końcowego( bez uwag ) protokołu odbioru lub protokołu usunięcia stwierdzonych wad, usterek lub uwag.
3. Przed upływem okresu gwarancji i rękojmi Wykonawca wystąpi do Zamawiającego celem ustalenia terminu przeglądu i odbioru kończącego okres gwarancji i rękojmi.
4. Wykonawca zobowiązuje się, że wady stwierdzone w okresie gwarancji i rękojmi w przypadku uznania ich w postępowaniu reklamacyjnym usunie nieodpłatnie na swój koszt w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia ich zgłoszenia, chyba, że nie będzie to możliwe ze względów technicznych niezależnych od Wykonawcy. W takim przypadku strony ustalą inny termin usunięcia wad.
5. W przypadku, gdy Wykonawca w terminie 7 dni od daty zgłoszenia przez Zamawiającego stwierdzonych wad, usterek dotyczących przedmiotu umowy nie podejmie działań zmierzających do usunięcia Zamawiający ma prawo, po pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy, zlecić zastępcze usunięcia stwierdzonych wad i usterek na koszt Wykonawcy. Wynagrodzenie za te prace będzie potrącane z zatrzymanej kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

## § 13

Strony zastrzegają kary umowne na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy :

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych <sup>00/100</sup>)

- za każdy dzień opóźnienia,
- b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych <sup>00/100</sup>) za każdy dzień opóźnienia po terminie określonym w §12 ust.4
  - c) za odstąpienie od zawartej umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % ustalonego wynagrodzenia w § 1.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wypadku odstąpienia od zawartej umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający w wysokości 10 % ustalonego wynagrodzenia w § 2.
  3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

#### **§ 14**

Strony ustalają następujące postanowienia szczególne;

1. W przypadku dokonania zniszczeń lub uszkodzeń elementów budowlanych, wyposażenia lokali mieszkalnych i terenu w trakcie wykonywania przedmiotu umowy, Wykonawca dokona ich naprawienia i doprowadzi do stanu pierwotnego bez dodatkowego wynagrodzenia oraz zaspokoi ewentualne żądania lokatorów.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia terenu wokół prowadzonych prac zgodnie z przepisami BHP.
3. Wykonawca zamieści ogłoszenia na klatkach schodowych obejmujące kontakt telefoniczny z kierownikiem budowy oraz informację na temat BHP w związku z wykonywanymi pracami oraz zachowaniu ostrożności w użytkowaniu mieszkań w czasie obudowania bloku rusztowaniami.
4. Warunkiem rozpoczęcia prac jest udokumentowanie posiadanego ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej w zakresie wykonywanych prac na kwotę min. 150 000,00 zł.
5. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność za roboty związane z utylizacją ujawnionych w trakcie wykonywania prac płyt z acekolu z tytułu wykonania niniejszej Umowy, a w szczególności za ich demontaż, składowanie oraz transport do miejsca utylizacji zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz zapewni do wykonania tych robót pracowników odpowiednio przeszkolonych.

#### **§ 15.**

1. Zamawiający zastrzega sobie zlecenia robót dodatkowych, które wykonawca przyjmie do realizacji i wykona w terminie umownym podanym w § 2. Rozliczenie tych robót nastąpi na podstawie kosztorysu dodatkowego sporządzonego przez Wykonawcę, następnie sprawdzonego przez inspektora nadzoru i zatwierdzonego przez Zamawiającego.
2. Rozliczenie robót dodatkowych lub ograniczających zakres rzeczowy nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez Wykonawcę, następnie sprawdzonego przez inspektora nadzoru i zatwierdzonego przez Zamawiającego.
3. Do kosztorysu przyjmuje się następujące nośniki:  
Rg – 31,40 zł, KO – 65% (R + S), zysk – 10 % (R + S + KO), Kz – 5 % (M)

#### **§ 16**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, obowiązują strony przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§17**

Udostępnienie treści niniejszej umowy osobom trzecim może nastąpić za zgodą stron umowy z zastrzeżeniem § 4 ust 3 niniejszej umowy.

#### **§18**

Sporne sprawy wynikłe z niniejszej umowy, rozstrzygał będzie właściwy Sąd Powszechny.

#### **§19**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wykonawca:

Zamawiający: