

**UMOWA Nr \_\_\_\_/2025**  
**O ROBOTY BUDOWLANE**

Zawarta w dniu \_\_\_\_\_ r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Węgorzewie mającą swoją siedzibę przy ul. Pionierów 2 w Węgorzewie, reprezentowaną przez:

1. **Roberta Koziana** – Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Węgorzewie
2. **Grzegorza Lewtaka** – Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Węgorzewie

zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym”,

a firmą:

---

---

---

---

reprezentowaną przez: \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_,  
zwaną dalej „Wykonawcą”,  
została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1.**

1. Zamawiający powierza, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania zadanie p.n.:  
**„Remont kominów i obróbek na nieruchomości Teatralna 2 w Węgorzewie 2”.**

Realizacja zadania polega na kompleksowym wykonaniu prac remontowych kominów i obróbek blacharskich w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Węgorzewie przy ul. Teatralnej 2 w Węgorzewie w zakresie:

1. Rozbiórka wszystkich luźnych i uszkodzonych elementów istniejących kominów.
2. Uzupełnienie ubytków w kominach.
3. Remont i/lub wykonanie nowych czapek kominowych.
4. Nałożenie nowego tyku zbrojonego siatką (z dodatkiem substancji zwiększającej szczelność i mrozoodporność zaprawy tynkarskiej).
5. Wyprawa elewacyjna z tynku silikonowego.
6. Wykonanie nowych obróbek blacharskich kominów z blachy powlekanej.
7. Wymiana i/lub montaż ław kominiarskich ze stali ocynkowanej.
8. Zabezpieczenie bocznych wylotów kominowych ocynkowaną siatką.

**§ 2.**

1. Terminy wykonania robót: do dnia \_\_\_\_\_ r.
2. Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec zmianie w przypadku:
  - a) zlecenia robót dodatkowych, uzupełniających lub zamiennych jeżeli terminy ich zlecenia, rodzaj lub zakres, mają wpływ na pierwotny termin umowy lub uniemożliwiają dotrzymania pierwotnego terminu umowy,
  - b) przerw w realizacji robót powstałych na skutek przyczyn niezależnych od Wykonawcy i Zamawiającego w szczególności: ulewne długotrwałe opady deszczu, nieprzewidziane mrozy, opady śniegu, wichury.
  - c) Wstrzymania robót przez Zamawiającego albo przerw w wykonaniu robót powstałych z winy Zamawiającego, a spowodowanych okolicznościami, których nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, niezbędnych do prowadzenia i realizacji robót.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany postanowień umowy w przypadku:
  - a) dokładniejszego doprecyzowania zapisów umowy,

b) wprowadzenia zmian korzystnych dla Zamawiającego.

### § 3.

1. Przedstawicielem **Zamawiającego** jest Pan **Grzegorz Lewtak** – Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Węgorzewie, tel./fax 87 4272915, mob. 663321834, e-mail: [dzial.techniczny@sm-wegorzewo.pl](mailto:dzial.techniczny@sm-wegorzewo.pl)
2. Przedstawicielem **Wykonawcy** jest \_\_\_\_\_, mob. \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_

### § 4.

Do obowiązków Zamawiającego należy :

1. Protokolarne potwierdzenie wykonania robót, w terminie 3 dni od zgłoszenia ich wykonania,

### § 5.

Do obowiązków Wykonawcy (bez odrębnego wynagrodzenia) należy:

1. Prowadzenie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, BHP i Ppoż.;
2. Ogrodzenie i oznakowanie placu i/lub miejsca budowy;
3. Ponoszenie, od chwili przejęcia placu budowy do chwili odbioru końcowego, odpowiedzialności na zasadach ogólnych za szkody powstałe z jego winy na placu budowy;
4. Uporządkowanie terenu i/lub miejsca po zakończeniu robót;
5. Pisemne zgłoszenie przedmiotu zamówienia do odbioru;

### § 6.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia siłami własnymi z materiałów własnych i nowych.
2. Materiały, o których mowa w ust.1 muszą odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie, zgodnie z odrębnymi przepisami oraz wymaganiom specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót.
3. Bez pisemnej zgody Zamawiającego Wykonawca nie może powierzyć wykonania przedmiotu umowy innemu podmiotowi.

### § 7.

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie za wykonany przedmiot umowy jest określone ceną ryczałtową w wysokości: \_\_\_\_\_ zł **netto** (słownie: \_\_\_\_\_) plus należny obowiązujący podatek VAT ( \_\_%) – \_\_\_\_\_ zł. brutto.
2. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie z faktury kar umownych.

### § 8.

1. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół odbioru robót zleconych przez Zamawiającego zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.  
Usunięcie stwierdzonych wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, ale po terminie określonym w § 2 ust. 1 skutkuje naliczeniem kar umownych, o których mowa w § 11 ust.1 pkt. b.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za wady zmniejszające wartość lub użyteczność wykonanego przedmiotu umowy.
3. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru istnienia wad nie nadających się do usunięcia Zamawiający może:
  - a) obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, o którym mowa w § 7, ust.1,
  - b) żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.
4. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad na swój koszt.
5. Wykonawca zobowiązuje się wobec Zamawiającego do pokrycia roszczeń:
  - a) wynikłych z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu umowy,

- b) wynikłych z tytułu nienależytego zabezpieczenia robót,
- c) wynikłych z tytułu gwarancji.

### § 9.

1. Rozliczenie za wykonane roboty nastąpi w oparciu o fakturę wystawioną na podstawie odebranego w całości zleconego przez Zamawiającego przedmiotu umowy.
2. Fakturę VAT należy wystawić na:  
**Spółdzielnia Mieszkaniowa w Węgorzewie**  
**ul. Pionierów 2**  
**11-600 Węgorzewo**  
**NIP 845-000-61-42**
3. Faktura będzie płatna w terminie do **14** dni od daty jej otrzymania na konto:
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie z faktur naliczonych i należnych kar umownych, o których mowa w § 11.

### § 10.

1. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji trwałości zastosowanych materiałów i jakości wykonanych robót na okres **60 miesięcy** licząc od daty bezusterkowego odbioru.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady powstałe w okresie gwarancji i rękojmi na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego i Prawa Budowlanego. O wadach stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi Zamawiający powiadomi Wykonawcę na piśmie w terminie 10 dni od ich ujawnienia.
3. Wady stwierdzone w okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca usunie na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający ma prawo bez uzyskiwania akceptacji Wykonawcy, powiadamiając go na piśmie, zlecić usunięcie wad innemu Wykonawcy i należnością obciążyć Wykonawcę.
5. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni o:
  - a) zmianie siedziby lub nazwy firmy Wykonawcy,
  - b) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę,
  - c) ogłoszeniu upadłości lub likwidacji firmy Wykonawcy.

### § 11.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - a) za odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca w wysokości 10% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy,
  - b) za opóźnienie w oddaniu prac zleconych przez Zamawiającego w wysokości 1% wynagrodzenia umownego określonego w § 7, za każdy dzień opóźnienia,
  - c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze prac w wysokości 1% wynagrodzenia umownego określonego w § 7, za każdy dzień opóźnienia, liczoną od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
2. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach Kodeksu Cywilnego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kar umownych.

### § 12.

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od Umowy w przypadku, gdy :
  - a) wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia, należnego mu z tytułu prawidłowego wykonania zrealizowanej części Umowy;
  - b) Jeśli zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja firmy Wykonawcy;

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy, a w szczególności:
  - a) Wykonawca nie rozpoczął wykonania robót wynikających z niniejszej Umowy w ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy,
  - b) Wykonawca wykonuje przedmiot Umowy, niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej, w sposób nienależyty i nieterminowy.
  - c) Wykonawca przerwał realizację robót na okres powyżej 7 dni i nie podejmuje ich realizacji, pomimo pisemnego wezwania do ich wykonania przez Zamawiającego,
  - d) Wykonawca opóźnia się z realizacją umowy tak dalece, że nie gwarantuje to wykonania prac w umownym terminie.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe :
  - a) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od Umowy,
  - b) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego czynności odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających,
  - c) Wykonawca oraz Zamawiający sporządzi szczegółowy protokół odbioru wykonanych na dzień odstąpienia od Umowy robót, który stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
  - d) Zamawiający dokona odbioru robót wykonanych i dokona zapłaty należnego Wykonawcy wynagrodzenia, wg. stanu przyjętego z dnia odstąpienia, określonego w protokole odbioru robót,
  - e) Zamawiający przejmie z chwilą ostatecznego i bezusterkowego odbioru wykonanych robót, przekazany przez Wykonawcę plac budowy.

### § 13.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane w formie aneksu, w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

### § 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa Budowlanego.

### § 15.

1. Wszelkie sprawy sporne powstałe w związku z wykonaniem niniejszej umowy strony będą załatwiać w pierwszej kolejności polubownie.
2. W przypadku nie osiągnięcia przez strony porozumienia w drodze negocjacji, rozstrzygającym będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

### § 16.

Umowę sporządzono w 3 – ech jednobrzmiących egzemplarzach po:

- 2 egz. dla Zamawiającego,
- 1 egz. dla Wykonawcy

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**