

UMOWA NR .../.../2026

zawarta w dniu 2026 r. pomiędzy Koszalińską Spółdzielnią Mieszkaniową „Nasz Dom” w Koszalinie, ul. Szymanowskiego 14, NIP 669-050-26-90; REGON 000647121 reprezentowaną przez:

- Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – **Jacka Janczewskiego**
- Zastępcę Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – **Krzysztof Zawadzki**, zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

- zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”.

§1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty:

Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul.

..... w Koszalinie

Szczegółowy zakres robót określa załączona do niniejszej umowy kosztorys ofertowy (załącznik nr 1) oraz dokumentacja projektowa (załącznik nr 2).

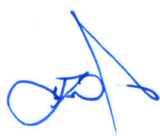
Zakres prac określonych w §1 ust. 1 Umowy Wykonawca zrealizuje zgodnie z postanowieniami umowy, zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi.

§2

1. Za należyte i terminowe wykonanie umowy Strony zgodnie ustalają ryczałtową kwotę należności Wykonawcy w wysokości zł brutto (słownie: zł).
2. Wykonawca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy dokładnie zapoznał się z całością dokumentacji, zakresem i ilością robót przewidzianych do realizacji. Wykonawca akceptuje ryczałtowy charakter wynagrodzenia i zobowiązuje się do wykonania wszystkich robót niezbędnych do osiągnięcia końcowego rezultatu określonego umową. Wykonawca nie będzie wnosił roszczeń o dodatkowe wynagrodzenie ani żądał robót dodatkowych, o ile ich konieczność realizacji wynika z dokumentacji będącej podstawą umowy i/lub jest niezbędna do prawidłowego i kompletnego wykonania przedmiotu umowy i mieści się w zakresie prac objętych niniejszą umową ryczałtową.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy płatne będzie na podstawie faktur częściowych oraz faktury końcowej, wystawianych po dokonaniu częściowego/końcowego odbioru robót przez Zamawiającego.
4. Wykonawca jest uprawniony do wystawienia każdej **faktury częściowej** w przypadku, gdy łączne zaawansowanie rzeczowe robót, potwierdzone **protokołem odbioru częściowego**, osiągnie poziom **minimum 15% (piętnastu procent)** całkowitej wartości Wynagrodzenia umownego.
5. Podstawą do wystawienia każdej faktury częściowej jest protokół odbioru częściowego, sporządzony i podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Stron.
6. Wartość faktury częściowej odpowiada wartości robót wykonanych i odebranych (ujętych w protokole odbioru częściowego). Nie dokonuje się potrąceń tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy z faktur częściowych.
7. Łączna wartość wystawionych faktur częściowych nie może przekroczyć **90%** całkowitego wynagrodzenia umownego. Pozostała część wynagrodzenia zostanie wypłacona na podstawie faktury końcowej.
8. Termin płatności każdej, prawidłowo sporządzonej, częściowej faktury VAT wynosi **30 dni** od daty jej doręczenia Zamawiającemu wraz z podpisanym protokołem odbioru częściowego.
9. Termin płatności prawidłowo sporządzonej, końcowej faktury VAT wynosi **30 dni** od daty jej doręczenia Zamawiającemu wraz z podpisanym protokołem odbioru końcowego, po zadośćuczynieniu i odszkodowaniu ewentualnym krzywdom powstałym w wyniku prowadzonych robót, potwierdzonym odpowiednimi oświadczeniami osób pokrzywdzonych i poszkodowanych i zadośćuczynieniu za te krzywdy i szkody.
10. Wynagrodzenie ryczałtowe określone w ust. 1 zawiera wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym koszty odbiorów, atestów, uporządkowania terenu robót oraz materiałów i sprzętu.

§3

Strony ustalają następujące terminy wykonania przedmiotu umowy:



rozpoczęcie przedmiotu umowy:r.,

zakończenie przedmiotu umowy: r.

Zakończenie przedmiotu umowy następuje po upływie okresu gwarancji.

§4

1. Wykonawca deklaruje, że będzie prowadził roboty z taką starannością i zabezpieczeniami, aby w możliwym stopniu uniknąć powstania szkód, a jeśli mimo to szkody takie powstaną, przyjmie odpowiedzialność za nie i bezzwłocznie podejmie czynności naprawcze, a także przyjmuje na siebie odpowiedzialność odszkodowawczą w pełnym zakresie. Jeżeli tego nie uczyni, Zamawiającemu służy prawo zadośćuczynienia poszkodowanemu na koszt Wykonawcy, z prawem potrącenia tych kosztów z wynagrodzenia Wykonawcy.
2. Wykonawca oświadcza, że:
 - 1) nie zalega z zapłatą żadnych świadczeń publicznoprawnych, w szczególności podatków i składek na ubezpieczenie społeczne oraz, że w stosunku do niego nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne lub postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości,
 - 2) posiada umiejętności i doświadczenie w wykonywaniu robót określonych w niniejszej umowie,
 - 3) otrzymał od Zamawiającego kompletną dokumentację wykonawczą zawierającą wszelkie dane konieczne dla prawidłowej i terminowej realizacji umowy,
 - 4) wykona przedmiot umowy z użyciem własnej siły roboczej, oraz potencjału sprzętowego i materiałowego, bez podwykonawców.
3. Wykonawca zapewni właściwą organizację terenu budowy, w tym:
 - 1) odpowiednie oznakowanie i zabezpieczenie miejsc prowadzonych robót przed dostępem osób trzecich, ze szczególnym uwzględnieniem dzieci (roboty wykonywane będą przy czynnym obiekcie);
 - 2) bieżące utrzymywanie porządku i czystości otoczenia prowadzonych robót, w tym, systematyczne usuwanie zbędnych materiałów i odpadów budowlanych, bieżącą utylizację lub zagospodarowanie odpadów.
4. Wykonawca zobowiązuje się, iż przedmiot umowy będzie wykonany z zachowaniem standardów jakości i staranności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obowiązującymi warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz z postanowieniami umowy. Jednocześnie Wykonawca zapewnia, iż osoby, którymi będzie się posługiwał w wykonaniu przedmiotu umowy będą miały wymagane kwalifikacje i doświadczenie w wykonywaniu robót w podobnym zakresie i rozmiarze.
5. Poprzez należyte wykonanie umowy rozumie się w szczególności odebranie protokolarne robót bez zastrzeżeń, w całości.
6. Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu umowy własnych materiałów gwarantując, że ich jakość i sposób wykorzystania służyć będzie właściwie celowi określonemu w umowie oraz, że będą one odpowiadać co do jakości, wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.10 ustawy Prawo budowlane, tzn. będą posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację lub certyfikat zgodności z Polską Normą. Wykonawca wraz z zawiadomieniem o dacie planowanego odbioru robót przekaze Zamawiającemu atesty, certyfikaty oraz deklaracje zgodności dotyczące wbudowanych materiałów. Zamawiający ma prawo odmówić odbioru w przypadku nie przedłożenia ww. dokumentów.
7. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania dodatkowych robót remontowych wykraczających poza zakres umowy, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu pisemną ofertę (cena robocizny i materiałów oraz narzutów zgodnie z kosztorysami ofertowymi - załącznik nr 1, 2, 3 do niniejszej umowy).
Po pisemnym zatwierdzeniu oferty dodatkowej przez Zamawiającego, nastąpi zmiana zakresu umowy w formie aneksu do umowy. W przeciwnym wypadku Wykonawca działa na swój koszt i ryzyko.
8. Wykonawca jest zobowiązany do przywrócenia do stanu pierwotnego przekazanego terenu budowy (odtworzenie trawników przy użyciu nasion trawy boiskowej).
9. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznej wymiany osób zatrudnionych przy wykonywaniu przedmiotu umowy w przypadku, gdy te osoby uniemożliwiają w sposób rażący i obiektywny należyte wykonanie umowy z powodu braku odpowiednich kwalifikacji, złej woli lub niewłaściwego zachowania.

1. Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać do odbioru, na piśmie złożonym na dziennik podawczy Zamawiającego, roboty podlegające zakryciu oraz roboty zanikające, pod rygorem odmowy odbioru końcowego robót.
2. Wykonawca zgłasza odbiory podlegające zakryciu oraz roboty zanikające, z minimum trzydniowym wyprzedzeniem (uwzględniając dni robocze), wyznaczając dzień i godzinę odpowiadającą dniom i godzinom pracy Zamawiającego. W przypadku, gdy przedstawiciel Zamawiającego nie przybędzie w dniu wyznaczonym przez Wykonawcę w ciągu godziny od godziny wyznaczonej przez Wykonawcę na obiekt celem dokonania odbioru robót, wówczas Wykonawca może dalej kontynuować roboty, a strony uważają roboty za odebrane.
3. Odbiór końcowy robót odbędzie się po wykonaniu przedmiotu umowy w całości.
4. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o gotowości do dokonania odbioru końcowego, najpóźniej na 3 dni robocze przed planowanym odbiorem. Odbiór następować będzie w dniach i godzinach pracy Zamawiającego.
5. Przed przystąpieniem do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest usunąć z nieruchomości należące do niego urządzenia budowlane i materiały budowlane, odpady i śmieci, oraz wszelkie inne należące do niego przedmioty. W przypadku niewykonania tego obowiązku, Zamawiający, według własnego uznania, uprawniony jest do odmowy dokonania odbioru do czasu usunięcia rzeczy lub do wykonania tych czynności na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. W przypadku wykonywania umowy w sposób niezgodny z dokumentacją lub zasadami sztuki budowlanej lub nieusunięcia w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie wad ujawnionych w trakcie wykonywania umowy, działania sprzeczne z umową, zastosowania materiałów niezgodnych z warunkami umownymi, niezgodnie z ustalonymi terminami, Zamawiający ma prawo według własnego uznania do:
 - 1) nakazania zaprzestania prowadzenia robót,
 - 2) powierzenia poprawienia nieprawidłowo wykonanych robót i ich kontynuację innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy,
 - 3) odstąpienia od umowy.
7. Wszelkie koszty poniesione przez Zamawiającego w związku z ww. działaniami zostaną potrącone z wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.
8. W przypadku stwierdzenia istotnych wad (za wady istotne Strony uznają wady nieusuwalne lub uniemożliwiające albo znacznie utrudniające użytkowanie przedmiotu umowy, jak i inne wady o wartości wyższej niż 10% wartości przedmiotu umowy lub też niewykonania wszystkich prac objętych Umową), Zamawiający może w trakcie odbioru końcowego według własnego uznania:
 - 1) odmówić odebrania do czasu usunięcia wad i wyznaczyć nowy termin odbioru nie dłuższy niż 3 (trzy) dni, licząc od dnia odmowy odbioru;
 - 2) odebrać przedmiot robót i wykonać uprawnienia z tytułu rękojmi lub gwarancji, a także zatrzymać z wynagrodzenia Wykonawcy kwotę stanowiącą równowartość kosztów naprawy tych wad do czasu ich usunięcia lub też kwotę stanowiącą wartość niewykonanych robót czy też wartość wad nieusuwalnych (obniżenie wynagrodzenia). Wartość wad lub niewykonanych robót Strony uzgodnią przy podpisywaniu protokołu. W przypadku sporu Zamawiający uprawniony jest do oszacowania wysokości wad i zatrzymania kwoty wynikającej z wyceny wartości wady, przy czym do czasu tej wyceny Zamawiający może zatrzymać całość wynagrodzenia należnego Wykonawcy;
 - 3) usunąć wady na koszt i ryzyko Wykonawcy, po upływie wyznaczonego terminu do ich usunięcia, przy czym do czasu usunięcia wad Zamawiający jest uprawniony do zatrzymania całości należnego Wykonawcy wynagrodzenia;
 - 4) odstąpić od odbioru w przypadku, gdy Wykonawca odmówił usunięcia wad lub ich nie usunął w terminie określonym przez Strony lub mamy do czynienia z wadami istotnymi, w tym nieusuwalnymi.
9. W przypadku stwierdzenia w trakcie odbioru końcowego wad innych niż istotne, Zamawiający może według własnego uznania:
 - 1) zatrzymać z wynagrodzenia Wykonawcy kwotę stanowiącą równowartość tych wad. Wartość wad strony uzgodnią przy podpisywaniu protokołu. W przypadku sporu, Zamawiający uprawniony jest do zatrzymania całości wynagrodzenia należnego Wykonawcy;
 - 2) wykonać uprawnienia z tytułu rękojmi lub gwarancji;

- 3) usunąć wady na koszt i ryzyko Wykonawcy, po upływie wyznaczonego terminu do ich usunięcia, przy czym do czasu usunięcia wad Zamawiający jest uprawniony do zatrzymania całości należnego Wykonawcy wynagrodzenia.
10. Zamawiający niezależnie od powyższego ma prawo odstąpić od umowy na zasadach wskazanych w niniejszej umowie oraz Kodeksie cywilnym.

§6

1. Wykonawca zapewnia, że wykonane przez niego roboty będą wolne od wad.
2. Wykonawca w dniu podpisania umowy, na okres realizacji umowy, przedłoży polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia robót.
3. Wykonawca udziela gwarancji na przedmiot umowy na okres **miesiące**.
4. Okres gwarancji i rękojmi rozpoczyna się od daty odbioru końcowego.
5. Gwarancja nie obejmuje uszkodzeń powstałych w wyniku użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem.
6. Zabezpieczeniem należytego wykonania obowiązków Wykonawcy wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, w tym gwarancji i/lub rękojmi, a także kar umownych i/lub odszkodowania na zasadach ogólnych lub na podstawie niniejszej umowy jest **gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa w wysokości 3%** od wartości zamówienia brutto, którą Wykonawca jest zobowiązany wnieść nie później niż w terminie **14 dni** od dnia zawarcia Umowy.
7. Gwarancja musi być: bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego.
8. Okres ważności ww. Gwarancji, musi obejmować:
 - Część I (na należyte wykonanie): ważna do dnia odbioru końcowego robót
 - Część II (na rękojmię i gwarancję jakości): ważna przez cały okres rękojmi i gwarancji jakości.
9. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania umowy następuje w dwóch częściach:

70% wartości zabezpieczenia zostanie zwolnione w terminie **14 dni** od daty podpisania protokołu odbioru końcowego robót.

30% wartości zabezpieczenia, pozostawione na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości, zostanie zwolnione w terminie **14 dni** po upływie okresu rękojmi i gwarancji jakości. Podstawą zwolnienia zabezpieczenia będzie bezusterkowy protokół pogwarancyjny podpisany przez strony umowy.
10. W terminie 14 (czternastu) dni przed zakończeniem okresu gwarancyjnego nastąpi odbiór pogwarancyjny mający na celu ustalenie stanu przedmiotu umowy i stanu usunięcia wad przedmiotu Umowy.
11. Udzielona przez Wykonawcę gwarancja jakości oznacza, iż:
 - 1) w przypadku ujawnienia wad przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego usunąć na swój koszt wszystkie zgłoszone wady, przy czym:
 - a) usunięcie wady powinno nastąpić w terminie wyznaczonym na piśmie przez Zamawiającego,
 - b) wady mogące stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia oraz uniemożliwiające lub utrudniające normalne korzystanie z przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązany jest usunąć w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego z zaznaczeniem, że będzie to termin niezwłoczny; jeżeli Wykonawca nie rozpocznie usuwania wady niezwłocznie Zamawiający uprawniony jest do usunięcia wady na koszt i ryzyko Wykonawcy,
 - c) prace dotyczące usuwania wad wykonywane będą przy uwzględnieniu uzasadnionych potrzeb użytkowników, a przystąpienie do usuwania wad oraz ich zakończenie powinno być zgłoszone Zamawiającemu na piśmie z odpowiednim wyprzedzeniem;
 - 2) w przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę wszystkich wad w terminach, Zamawiający ma prawo według własnego uznania zlecić osobom trzecim usunięcie wad na koszt i ryzyko Wykonawcy lub żądać obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy z powodu wadliwego wykonania przedmiotu Umowy;
 - 3) w przypadku, gdy ujawnione wady usunąć się nie dadzą lub w razie, gdy Zamawiający zrezygnuje z ich usunięcia, Zamawiający ma prawo żądać obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy z powodu wadliwego wykonania przedmiotu Umowy.
 - 4) okres gwarancyjny przedłuża się dla poszczególnych elementów przedmiotu umowy oraz pozostałych prac wykonanych na podstawie Umowy o okres od zgłoszenia wady

do jej całkowitego usunięcia przez Wykonawcę lub wykonawcę zastępczego;

5) strony zgodnie uznają, iż wykorzystanie przez Wykonawcę materiałów niezgodnych z Umową lub przepisami, normami stanowi wadę przedmiotu Umowy.

12. Zamawiający ma prawo wyboru wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi lub gwarancji. Niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji Zamawiający może żądać odszkodowania za wszelkie szkody powstałe w wyniku istnienia wad na zasadach ogólnych oraz z umowy.
13. Dokonywanie odbioru prac podlegających zakryciu lub końcowego nie umniejsza uprawnieniom Zamawiającego z tytułu rękojmi i gwarancji.

§7

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłacenia Zamawiającemu kar umownych za:
 - 1) opóźnienie w oddaniu przedmiotu umowy w terminie wskazanym §3 niniejszej umowy w wysokości 800 zł za każdy dzień opóźnienia w wykonywaniu zadania,
 - 2) opóźnienie w usunięciu usterek lub wad ujawnionych w trakcie odbioru końcowego lub/i w okresie gwarancji lub/i rękojmi przedmiotu umowy w wysokości 800 zł dla wykonywanego zadania jak wyżej, za każdy dzień opóźnienia licząc od dnia wyznaczonego terminu przez Zamawiającego na usunięcie usterek lub wad;
 - 3) odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 40.000 zł dla zadania jak wyżej,
2. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej, na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.
3. Zamawiający może dokonać potrącenia roszczenia o zapłatę kary umownej z roszczeniem Wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia, na co Zamawiający wyraża zgodę.
4. Powyższe uprawnienia stron są od siebie niezależne i mogą być naliczane łącznie, w szczególności odstąpienie od umowy przez Zamawiającego nie wyklucza dochodzenia przez niego kar umownych za opóźnienie w odbiorze końcowym oraz kary umownej za odstąpienie od umowy.

§8

- 1) Zamawiający, poza przypadkami określonymi w Kodeksie cywilnym, a także przypadkami już w Umowie określonymi, może odstąpić od Umowy, gdy Wykonawca:
 - 1) z własnej winy, w sposób nieuzasadniony nie podjął wykonywania robót stanowiących przedmiot Umowy w terminie siedmiu dni roboczych od daty przekazania placu budowy,
 - 2) nie wykonuje robót zgodnie z warunkami Umowy lub w zanieidbuje wykonanie Umowy pomimo uprzednich pisemnych zastrzeżeń Zamawiającego,
 - 3) wykonuje przedmiot Umowy w sposób wadliwy i pomimo zgłoszonych pisemnie przez Zamawiającego wad nie usuwa ich w terminie,
 - 4) nie usunął wad wymienionych w protokołach odbioru w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego,
 - 5) nie usunął w określonym terminie wad uniemożliwiających korzystanie z nieruchomości,
 - 6) nie zgłasza robót zanikających lub ulegających zakryciu do odbioru.
- 2) Zamawiający złoży oświadczenie o odstąpieniu w formie pisemnej z podaniem podstawy odstąpienia.
- 3) Zapisy o odstąpieniu umownym nie wyłączają możliwości skorzystania z odstąpienia ustawowego.
- 4) W przypadku odstąpienia od Umowy bądź też rozwiązania Umowy za porozumieniem stron, na dzień wygaśnięcia Umowy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy określający stan zaawansowania robót, na podstawie którego nastąpi rozliczenie prac wykonanych przez Wykonawcę. Po dokonanych odbiorze prac następuje rozliczenie między stronami. Do czasu sporządzenia takiego protokołu Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć plac budowy oraz wszystkie wykonane roboty.
- 5) Odstąpienie od Umowy nie powoduje utraty prawa dochodzenia przez Zamawiającego kar umownych.
- 6) Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od dnia dowiedzenia się o przyczynie odstąpienia.

§9

- 1) Przelew wierzytelności Wykonawcy z Umowy wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.
- 2) Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą sporządzone w postaci podpisanych przez obie Strony aneksów do umowy.
- 3) Wszelka korespondencja dotycząca realizacji przedmiotu umowy pomiędzy Wykonawcą

a Zamawiającym odbywać się będzie wyłącznie w formie pisemnej na adresy:

- KSM „Nasz Dom”, ul. Szymanowskiego 14, 75-950 Koszalin oraz administracja@naszdom-koszalin.pl,

-

- 4) Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych adresowych wymienionych w umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych doręczenia na dotychczasowe adresy uważa się za skuteczne w dacie drugiego awiza.
- 5) Załączniki umowy stanowią jej integralną część.
- 6) W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa Budowlanego.
- 7) Dla wszelkich sporów pomiędzy stronami z tytułu niniejszej umowy, w tym na tle wykonania umowy, niewykonania, odstąpienia, nieważności, nienależytego wykonania umowy, właściwym jest sąd właściwy dla Zamawiającego.
- 8) Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wykonawca

Zamawiający

