

UMOWA nr/.../2026 - Projekt

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:

- Jacka Janczewskiego - Prezesa Zarządu
- Krzysztofa Zawadzkiego - Zastępcę Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

..... będącym płatnikiem VAT (NIP, REGON,), reprezentowanym przez:

-
-

zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”.

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu nr 4/06/2026 oraz złożonej przez Wykonawcę oferty z dnia 08.07.2026 r. stanowiących załączniki nr 1 do niniejszej umowy, w zakresie dotyczącym modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, dostawy i montażu bezinwazyjnego systemu monitorowania każdego z pionów grzewczych instalacji wody ciepłej i centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Koszalinie przy ul. Wojska Polskiego 5-7-9, Wojska Polskiego 5a, Wojska Polskiego 11, Wyspiańskiego 1-3, Wyspiańskiego 5a-5b-5c, Wyspiańskiego 9a-9b-9c, Wyspiańskiego 11a-11b-11c.

Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności wykonanie:

1. Projektu technicznego regulacji instalacji c.o.; podstawą wykonania projektu będzie określenie aktualnego zapotrzebowania na ciepło zgodnie z PN-EN 12831 oraz inwentaryzacja instalacji c.o.
2. Płukanie instalacji c.o. wraz z grzejnikami.
3. Demontaż izolacji termicznej na poziomach instalacji c.o. w piwnicy wraz z wywiezieniem i utylizacją zdemontowanej izolacji termicznej na składowisko odpadów.
4. Opróżnienie instalacji c.o. z wody.
5. Czyszczenie poziomów instalacji c.o. z rdzy, odpylenie rur oraz dwukrotne pomalowanie rur farbą miniową przeciwrdzewną.
6. Demontaż zaworów podpionowych ASV-Q i zamontowanie w ich miejsce zaworów ABQM z elementem termostatycznym QT do zaworów AB-QM 4.0 DN15-32 z zakresem nastaw 35-50°C oraz wstawienie trójników żeliwnych z korkiem.
7. Demontaż zaworów podpionowych ASV-M i zamontowanie w ich miejsce zaworów kulowych gwintowanych oraz wstawienie trójników żeliwnych z korkiem.
8. Demontaż zaworów regulacyjnych Ballorex i zamontowanie w ich miejsce zaworów kulowych gwintowanych.
9. Wymiana zaworów kulowych gwintowanych.
10. Wywiezienie zdemontowanej armatury i rur stalowych do punktu skupu złomu oraz dostarczenie do Spółdzielni dokumentu potwierdzającego dostarczenie złomu do punktu skupu: zawory grzejnikowe, zawory podpionowe, zawory odpowietrzające.
11. Napełnienie wodą uzdatnioną instalacji c.o.
12. Wykonanie hydraulicznej próby szczelności instalacji c.o. wraz z zamontowaną armaturą.
13. Wykonanie izolacji termicznej firmy Thermaflex w piwnicach na poziomach instalacji c.o. z izolacji z wełny mineralnej w płaszczu z folii aluminiowej.
14. Zabezpieczenie podłóg i ścian w mieszkaniach przed zabrudzeniem w czasie dokonywania wymiany zaworów grzejnikowych.
15. Wymiana zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych na zawory Danfoss Dynamic Valve™ Dn 15 mm z głowicami termostatycznymi Danfoss Redia RA click, czujnik wbudowany, z ograniczeniem od 16° C, wraz wykonaniem nastawy wstępnej na zaworze grzejnikowym; zaplombowanie każdej głowicy termostatycznej dedykowaną plombą plastikową z hologramem oraz spisanie protokołów z wymiany zaworów i głowic termostatycznych.

16. Wymiana na pionach c.o. odpowietrzników automatycznych na zawory odpowietrzające Spirotop Dn 15 mm z zaworem kulowym Dn 15 mm.
17. Wykonanie regulacji przepływów na instalacji centralnego ogrzewania.
18. Dostawę i montaż systemu monitorowania każdego z pionów grzewczych instalacji wody ciepłej i centralnego ogrzewania. Zadaniem systemu jest bieżący monitoring i rejestracja parametrów: temperatury zasilania, temperatury powrotu, temperatury poszczególnych pionów c.o. i c.w.u. oraz temperatury obiegów c.o. i c.w.u. Usługa ma zapewnić dostęp do systemów grzewczych i umożliwiać zarządzanie nimi poprzez stosowny portal internetowy. Zadaniem systemu jest stałe monitorowanie danych oraz możliwość przesyłania alertów do służb technicznych KSM. System musi być kompatybilny z obecnie zastosowanym systemem odczytu danych z podzielników ciepła i wodomierzy.

§2

1. Strony ustalają następujące terminy wykonania przedmiotu umowy:
 - 1) rozpoczęcie r
 - 2) zakończenie r.
2. Przez zakończenie przedmiotu umowy strony rozumieją podpisanie przez obie strony protokołu odbioru końcowego na podstawie zapisów niniejszej umowy.

§3

1. Za należyte i terminowe wykonanie umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości.....zł(słownie złotych.....) w tym podatek VAT
2. Wynagrodzenie Wykonawcy wypłacone zostanie w terminie 14 dni, licząc od daty złożenia w siedzibie Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.
3. Strony ustalają, że rozliczenie odbędzie się w formie faktur częściowych oraz faktury końcowej.
4. Strony ustalają fakturowanie robót po częściowym i końcowym odbiorze robót objętych przedmiotem umowy na podstawie protokołu odbioru częściowego i końcowego.
5. Wynagrodzenie ryczałtowe określone w ust. 1 zawiera wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym koszty: odbiorów, atestów, uporządkowania terenu robót do stanu pierwotnego, materiałów.
6. Podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury jest protokół częściowy lub końcowy odbioru robót zgodny z warunkami niniejszej umowy oraz po zadośćuczynieniu szkodom powstałym w wyniku prowadzonych robót potwierdzonym odpowiednimi oświadczeniami osób poszkodowanych.

§4

1. Wykonawca zobowiązuje się, iż przedmiot umowy będzie wykonany z zachowaniem najwyższych standardów jakości i staranności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dokumentacją, obowiązującymi warunkami technicznymi do 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.
2. 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 z wynagrodzenia Wykonawcy kosztów tego odszkodowania.
3. Wykonawca zapewni właściwą organizację terenu budowy, w tym:
 - 1) zaplecze budowy i zaplecze socjalne dla własnych potrzeb poza remontowanymi obiektami,
 - 2) odpowiednie oznakowanie i zabezpieczenie miejsc prowadzonych robót przed dostępem osób trzecich, ze szczególnym uwzględnieniem dzieci (roboty wykonywane będą przy czynnym obiekcie),
 - 3) bieżące utrzymywanie porządku i czystości otoczenia prowadzonych robót, w tym, systematyczne usuwanie zbędnych materiałów i odpadów budowlanych,
 - 4) użycie do wykonania przedmiotu umowy własnych materiałów odpowiadających wymogom określonym w SIWP oraz Kosztorysie ofertowym oraz 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,
- 5) bieżącą utylizację lub zagospodarowanie odpadów.
4. 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 własnego potencjału sprzętowego i materiałowego.
5. Wykonawca obowiązany jest zgłaszać każdorazowo na piśmie złożonym na dziennik podawczy Zamawiającego do odbioru, roboty podlegające zakryciu oraz roboty zanikające, pod rygorem odmowy odbioru końcowego robót. Zgłoszenie składa z minimum jednodniowym wyprzedzeniem, wyznaczając dzień i godzinę odpowiadającą dniom i godzinom pracy Zamawiającego. Jeżeli przedstawiciel Zamawiającego nie przybędzie w dniu wyznaczonym przez Wykonawcę w ciągu godziny od wyznaczonej, to Wykonawca może dalej kontynuować roboty, a strony uważają roboty za odebrane.
6. Wykonawca ponosi koszty zajęcia terenów nienależących do Zamawiającego, zajmowanych na potrzeby związane z realizacją umowy.
7. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania dodatkowych robót wykraczających poza zakres umowy, Wykonawca przedłoży w formie pisemnej Zamawiającemu ofertę dodatkową (cena robocizny i materiałów oraz narzutów zostaną skalkulowane na podstawie średnich cen i stawek Sekocenbud z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym roboty są wykonywane. 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 po zakończeniu prac w danym lokalu jest zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego, a po zakończeniu przedmiotu umowy – całego terenu budowy, jaki był przed rozpoczęciem robót.
9. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznej wymiany osób zatrudnionych przy wykonywaniu umowy w przypadku, gdy te osoby uniemożliwiają w sposób rażący i obiektywny należyte jej wykonanie z braku odpowiednich kwalifikacji, złej woli lub niewłaściwego zachowanie albo prowadzone są bez właściwego nadzoru.
10. Wykonawca w dniu przejęcia terenu budowy, na okres realizacji umowy, przedłoży polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na kwotę co najmniej 50.000 zł z tytułu prowadzenia działalności polegającej na wykonywaniu robót budowlanych.

§5

1. Odbiór końcowy robót odbędzie się po wykonaniu przedmiotu umowy w całości. Oprócz tego, odbędą się odbiory robót podlegających zakryciu i zanikających oraz odbiory częściowe po zakończeniu poszczególnych pionów mieszkań. Okres rękojmi i gwarancji będzie liczony od odbioru końcowego.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o gotowości do dokonania odbioru częściowego zgodnie z zapisami § 2 ust. 3 umowy. Zawiadomienie nastąpi na dziennik podawczy Zamawiającego z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem. Jeśli Zamawiający się nie stawia, Wykonawca jest zobowiązany powtórnie wyznaczyć dzień i godzinę w dniach i godzinach pracy Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o gotowości do dokonania odbioru końcowego najpóźniej na 3 dni przed planowanym odbiorem. Odbiór nastąpi w dniach i godzinach pracy Zamawiającego.
4. Przed przystąpieniem do odbioru częściowego i końcowego Wykonawca zobowiązany jest usunąć z danej części nieruchomości (odbiór częściowy) i całej nieruchomości (odbiór końcowy) należące do niego urządzenia i materiały, 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.
5. W przypadku wykonywania umowy (w tym w trakcie odbiorów częściowych lub po tych odbiorach) w sposób niezgodny z dokumentacją lub zasadami sztuki budowlanej lub nieusunięcia w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie wad ujawnionych w trakcie wykonywania

umowy, działania sprzecznie 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 innym podmiotom na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy,
 - 3) odstąpienia od umowy,
 - 4) potrącenia poniesionych kosztów przez Zamawiającego z wynagrodzenia Wykonawcy.
6. 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 5 (pięć) 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 Umowy 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.
7. 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.

§6

Dla umożliwienia wykonania przedmiotu umowy, Zamawiający zapewni Wykonawcy punkty poboru wody i energii elektrycznej z ujęć znajdujących się poza lokalami, w których prowadzone są roboty. Pobieranie wody i energii elektrycznej z ujęć położonych wewnątrz lokali, w których prowadzone są roboty może mieć miejsce, jeżeli Wykonawca uzgodni na piśmie z każdym użytkownikiem lokalu zasady ich poboru.

§7

1. Wykonawca zapewnia, że wykonane przez niego roboty będą wolne od wad.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane roboty w wymiarze 60 miesięcy, licząc od zakończenia odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. Zabezpieczeniem należytego wykonania obowiązków Wykonawcy wynikających z gwarancji jest kaucja gwarancyjna pozostawiona u Zamawiającego na okres określony w ust. 2, w wysokości (ok. 5 % wartości brutto wynagrodzenia Wykonawcy), tj. zł (słownie zł:),
4. Na poczet kaucji gwarancyjnej zaliczy się wniesione w trakcie przetargu wadium. W przypadku, kiedy wadium okaże się niższe od wymaganej kaucji gwarancyjnej, należna kwota uzupełniająca zostanie wpłacona na konto Zamawiającego przed rozpoczęciem robót.
5. 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 danego mieszkania, Wykonawca zobowiązany jest usunąć w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, z zastrzeżeniem, że będzie to termin niezwłoczny. Jeżeli Wykonawca nie rozpocznie i nie zakończy 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 lokali i budynku, a przystąpienie do usuwania wad oraz ich zakończenie powinno być zgłoszone Zamawiającemu na piśmie lub faksem z odpowiednim wyprzedzeniem;
- 2) w przypadku nieusunięcia przez Wykonawcę wszystkich wad w terminach, Zamawiający ma prawo 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.
- 6. 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 podmiotu trzeciego.
 - 7. Strony zgodnie uznają, iż wykorzystanie przez Wykonawcę materiałów niezgodnych z Umową lub przepisami, normami stanowi wadę przedmiotu Umowy.
 - 8. 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.
 - 9. Dokonywanie poszczególnych odbiorów robót zanikających lub ulegających zakryciu lub częściowych lub końcowego nie umniejsza uprawnieniom Zamawiającego z rękojmi i gwarancji.
 - 10. Kaucja gwarancyjna w należnej wysokości zostanie wypłacona Wykonawcy na jego pisemny wniosek, po upływie udzielonej gwarancji. Kaucja gwarancyjna może być przeznaczona na naprawy wad i usterek przedmiotu umowy, w przypadku ich nie usunięcia przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, na kary umowne i na poczet innych należności od Wykonawcy względem Zamawiającego.

§8

- 1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłacenia Zamawiającemu kar umownych za:
 - 1) opóźnienie w oddaniu przedmiotu umowy w terminie wskazanym w § 2 ust. 1 pkt 2) w wysokości (*nie więcej niż 0,5 % wartości brutto wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy*), tj. zł (słownie złotych:) za każdy dzień opóźnienia oraz
 - 2) opóźnienie w zgłoszeniu gotowości do odbioru częściowego, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy, w wysokości 200,00zł brutto (słownie: dwieście złotych brutto) za każdy dzień opóźnienia w każdym przypadku opóźnienia. Wykonawca jest uwolniony od odpowiedzialności za kary umowne z niniejszego punktu, gdy złoży powiadomienie o gotowości do odbioru częściowego w terminie, a odbiór częściowy będzie miał charakter bezusterkowy. W przeciwnym wypadku strony przyjmują, że zgłoszenie gotowości do odbioru nie spełniło warunków umowy a kary umowne będą naliczane mimo takiego zgłoszenia w terminie. Zgłoszenie po terminie każdorazowo rodzi obowiązek zapłaty kar umownych bez względu na wynik odbioru.
 - 3) opóźnienie w usunięciu usterek lub wad ujawnionych przy odbiorze lub/i w okresie gwarancji lub/i rękojmi w wysokości 100,00 zł brutto (słownie złotych: sto brutto) za każdy dzień opóźnienia, licząc od wyznaczonego przez Zamawiającego dnia na usunięcie usterki lub wady,
 - 4) odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości (*nie więcej niż 20 % wartości brutto wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy*), tj. zł (słownie złotych:).
- 2. Wykonawca jest uprawniony do żądania zapłaty przez Zamawiającego odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie wynagrodzenia.
- 3. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych, przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

4. Zamawiający może dokonać potrącenia roszczenia o zapłatę kary umownej z roszczenia Wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia.
5. Powyższe uprawnienia stron są od siebie niezależne i mogą być naliczane łącznie, w szczególności mogą być naliczane niezależnie kary umowne za każdorazowe opóźnienia w odbiorach częściowych, a także za opóźnienia w odbiorach częściowych i końcowym. Odstąpienie od umowy przez Zamawiającego nie wyklucza dochodzenia przez niego kar umownych za opóźnienie oraz kary umownej za odstąpienie od umowy.

§9

1. Zamawiający, poza przypadkami określonymi w Kodeksie cywilnym, a także przypadkami już w Umowie określonymi, może odstąpić od Umowy, gdy Wykonawca:
 - 1) nie podjął wykonywania robót stanowiących przedmiot Umowy w terminie trzech dni roboczych od daty wskazanej w umowie, jako rozpoczęcie prac;
 - 2) nie wykonuje robót zgodnie z warunkami Umowy lub w zanieidbuje wykonanie Umowy pomimo uprzednich pisemnych zastrzeżeń Zamawiającego;
 - 3) powierzył wykonywanie robót podwykonawcom;
 - 4) zaniechał wykonywania Umowy lub przerwał wykonywanie robót przez okres dłuższy niż trzy dni robocze;
 - 5) wykonuje przedmiot Umowy w sposób wadliwy i pomimo zgłoszonych pisemnie przez Zamawiającego wad nie usuwa ich w terminie;
 - 6) nie zgłasza do odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu;
 - 7) Nie zgłasza rozpoczęcia prac w danym pionie;
 - 8) nie zgłasza robót do odbioru częściowego.
2. Zamawiający złoży oświadczenie o odstąpieniu w formie pisemnej z podaniem podstawy odstąpienia.
3. Zapisy o odstąpieniu umownym nie wyłączają w żadnym zakresie 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. Wykonawca, poza przypadkami określonymi w Kodeksie cywilnym, a także przypadkami już w Umowie określonymi, może odstąpić od Umowy z winy Zamawiającego, gdy Zamawiający bezzasadnie odmawia przystąpienia do odbioru robót. Wykonawca może odstąpić na tej podstawie w terminie 4 miesięcy od dowiedzenia się o przyczynie odstąpienia. Wykonawca złoży oświadczenie o odstąpieniu w formie pisemnej z podaniem podstawy odstąpienia.
6. Odstąpienie umowne nastąpi w terminie miesiąca od dowiedzenia się o przyczynie odstąpienia.

§10

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą sporządzone w formie aneksów.
2. Wszelka korespondencja dotycząca realizacji przedmiotu umowy pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym odbywać się będzie wyłącznie w formie pisemnej:
 - 1) KSM „Nasz Dom”, ul. Szymanowskiego 14, 75-950 Koszalin,
 - 2)
3. 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 skuteczne w dacie drugiego awiza.
4. Załączniki umowy stanowią jej integralną część.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Prawa budowlanego.
6. 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.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający

Wykonawca