

**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:

– Prezesa Zarządu –

– Zastępcę Prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych –

zwaną dalej *Zamawiającym* a

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

– .....

– .....

zwanym dalej *Wykonawcą*.

**§ 1**

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Przetargu nr 1/07/2026 oraz złożonej przez Wykonawcę oferty z dnia 30.07.2026 r. stanowiących **załączniki nr 1 i 2** do niniejszej umowy, w zakresie dotyczącym budynku przy ul. ....

Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności:

- a) demontaż istniejących zaworów pod pionami gazowymi,
- b) montaż zaworów kulowych pod pionami o połączeniach spawanych,
- c) wymiana niezbędnych odcinków instalacji gazowej na częściach wspólnych,
- d) wykonanie prób ciśnieniowych na poziom gazowy,
- e) demontaż istniejących zaworów odcinających dopływ gazu do indywidualnych instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych,
- f) wykonanie podejść pod gazomierze,
- g) montaż zaworów kulowych skręcanych odcinających dopływ gazu do gazomierza,
- h) odtuszczenie oraz pomalowanie farbą miniową i olejną wymienianych odcinków rurociągów,
- i) montaż monobloków pod gazomierze,
- j) wykonanie prób ciśnieniowych na poszczególne piony gazowe,
- k) wykonanie prób ciśnieniowych na poszczególne instalacje gazowe zasilające lokale mieszkalne,
- l) w przypadku pozytywnego wyniku próby ciśnieniowej istniejącej instalacji gazowej zasilającej lokal mieszkalny wykonanie podłączenia do zamontowanego monobloku gazomierza,
- m) zgłoszenie gotowości napełnienia wewnętrznej instalacji gazem, odpowietrzenie instalacji na częściach wspólnych, montaż gazomierzy przez Zakład Gazowniczy w lokalach z pozytywnym wynikiem próby ciśnieniowej.

**§ 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 faktury końcowej.
4. Strony ustalają fakturowanie robót po końcowym odbiorze robót objętych przedmiotem umowy na podstawie protokołu odbioru 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 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) użyje do wykonania przedmiotu umowy własnych materiałów odpowiadających wymogom określonym w Projekcie Budowlanym oraz gwarantując, że ich jakość i sposób wykorzystania służyć będzie właściwie celowi określonymu 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, 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 lub faksem (094 317 03 35) 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. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania dodatkowych robót wykraczających poza zakres umowy, Wykonawca przedłoży w formie pisemnej Zamawiającemu ofertę dodatkową. 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.
7. Wykonawca po zakończeniu prac w danym lokalu, a następnie w danym pionie jest zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego, a po zakończeniu przedmiotu umowy – całego terenu budowy, jaki był przed rozpoczęciem robót.
8. 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 niewłaściwe zachowanie albo prowadzone są bez właściwego nadzoru.

9. 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. Okres rękojmi i gwarancji będzie liczony od odbioru końcowego.
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 końcowego Wykonawca zobowiązany jest usunąć z całej nieruchomości 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 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 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.

§ 7

1. Wykonawca zapewnia, że wykonane przez niego roboty będą wolne od wad.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane roboty w wymiarze 24 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 potrącona będzie Wykonawcy z przedłożonej do realizacji faktury.
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 zaniedbuje 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 dokonaniu odbioru 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 lub faksem na adresy:
  - 1) KSM „Nasz Dom”, ul. Szymanowskiego 14, 75-950 Koszalin (fax 094 317 03 35),
  - 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**

WZÓR

