Umowa nr SM/TT/../2026
(Wzór)

Zawarta w dniu ..... r,
pomiędzy:
Spółdzielnią Mieszkaniową „Siarkowiec" w Tarnobrzegu ul. Moniuszki 3,
Regon: **001253068**
NIP: **8670003571**
reprezentowaną przez:
Renata Stępień - Prezes Zarządu,
Wojciech Gucwa - Zastępca Prezesa Zarządu
zwaną w dalszej treści umowy **Zamawiającym**,
a:
.....
Regon:
NIP:
reprezentowaną przez:
.....
zwaną w dalszej treści umowy **Wykonawcą**.

§ 1
Przedmiot umowy

1. Na mocy niniejszej umowy, będącej konsekwencją przetargu nieograniczonego z dnia ....., rozstrzygniętego w dniu ....., **Zamawiający** powierza wykonanie, a **Wykonawca** zobowiązuje się zrealizować niżej określone prace budowlane związane z malowanie klatek schodowych szt. .....w budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych usytuowanych w Tarnobrzegu przy **ul. Świętej Barbary 19,21,23.**
2. W ramach robót budowlanych wykonane zostaną prace w zakresie wyszczególnionym w przedmiarze robót, stanowiących **załącznik nr 1 (klatka powtarzalna)** do niniejszej umowy
3. Wszystkie materiały niezbędne do realizacji niniejszej umowy zapewnia Wykonawca.
4. **Wykonawca** zobowiązany jest także do:
   a) bieżącego porządkowania placu budowy, w tym do wywozu gruzu oraz innych odpadów, powstałych w trakcie robót, na właściwe składowisko, a materiałów nadających się do ponownego użytku, w miejsce wskazane przez **Zamawiającego**,
   b) Wykonawca oświadcza, że jest wytwórcą odpadów powstających w trakcie realizacji umowy w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012r o odpadach i ponosi za nie pełną odpowiedzialność.
   c) Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania uprawnionym podmiotom odpadów oraz niezwłocznie dostarczania Zamawiającemu dokumentów z systemu BDO/KPO, potwierdzających ich legalne zagospodarowanie i utylizację.

§ 2
Termin realizacji umowy

1. Prace będące przedmiotem niniejszej umowy, określone w **§ 1** wykonane zostaną w ciągu ... **dni** roboczych od daty przekazania placu budowy i nie później niż do **31.12.2026 r.**
2. Termin podany w **pkt. 1** może ulec przesunięciu jedynie w przypadku:

a) poszerzenia umowy o prace dodatkowe, nieprzewidziane w umowie,
b) wystąpienia skrajnie niesprzyjających warunków atmosferycznych, uniemożliwiających prowadzenie prac zgodnie ze sztuką budowlaną i reżimem technologicznym materiałów,

co musi zostać każdorazowo, niezwłocznie zgłoszone przez Wykonawcę i potwierdzone odpowiednim wpisem do Dziennika Budowy przez przedstawiciela zamawiającego. Termon ten ulega przedłużeniu wyłącznie o udokumentowaną w ten sposób liczbę dni przestoju.

c) opóźnień w wydawaniu decyzji lub uzgodnień przez właściwe organy, które nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność.

§ 3
Kierowanie robotami

1. Funkcję kierownika budowy z ramienia **Wykonawcy** pełnić będzie Pan ....., posiadający uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ..... z dnia ....., wydane przez ..... Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa oraz aktualne do dnia ..... zaświadczenie o przynależności do ..... Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr ewidencyjnym .....
2. Przedstawicielem **Zamawiającego**, w sprawach związanych z realizacja niniejszej umowy będzie Pan ....., posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do kierowania i nadzorowania budowy nr ....., wydane przez ....., oraz aktualne do dnia ..... zaświadczenie o przynależności do Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr ewidencyjnym .....

§ 4
Rozliczanie prac

1. Za zrealizowanie przedmiotu umowy określonego w **§ 1, punkt 1** Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w kwocie ryczałtowej netto:
   a) **ul. Świętej Barbary 19 w Tarnobrzegu: ..... zł + VAT,**
   b) **ul. Świętej Barbary 21 w Tarnobrzegu: ..... zł + VAT,**
   c) **ul. Świętej Barbary 23 w Tarnobrzegu: ..... zł + VAT,**

   Wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje wszelkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonanie przedmiotu umowy. **Wykonawca** oświadcza, że kwoty ryczałtowe wymienione w **§ 4, pkt. 1** wynikające z jego oferty przetargowej, określił w oparciu o przedmiar robót **(załącznik nr 1- klatka powtarzalna)**, zweryfikowany przez siebie w odniesieniu do stanu rzeczywistego a także w oparciu o oględziny przedmiotowych obiektów.

   W związku z powyższym zastrzeżenia dotyczące nakładów, określonych w w/w przedmiarze robót, wniesione po podpisaniu umowy, nie mogą być podstawą zmiany umownych cen ryczałtowych, wymienionych w **§ 4, pkt. 1**. Niedoszacowanie, pominięcie czy brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy przez Wykonawcę nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia umownego.
2. Wszelkie roboty budowlane nie objęte wynagrodzeniem ryczałtowym, ustalonym, w **§ 4, pkt. 1,** których konieczność wykonania wyniknie w trakcie realizacji przedmiotu umowy, rozliczone zostaną w oparciu o zatwierdzony przez przedstawiciela **Zamawiającego** obmiar robót, normy określone w **KNR** i poniższe czynniki cenotwórcze:
   -cena 1 roboczogodziny-.....zł,
   -koszty pośrednie- .....% (R+S)
   -zysk- .....% (R+S+Kp)
   -koszty zakupu- .....% (M)
3. Wykonanie jakichkolwiek robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechanie wykonania części robót, wymaga bezwzględnie uprzedniego sporządzenia protokołu konieczności, zatwierdzonego przez przedstawiciela Zamawiającego (Inspektora Nadzoru) oraz zawarcia pisemnego Aneksu do umowy przed przystąpieniem do ich realizacji. Wykonawcy nie

przysługuje wynagrodzenie za roboty dodatkowe wykonane bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

4. Ustala się ponadto, że ceny materiałów, przyjmowane do rozliczeń robót dodatkowych nie będą wyższe od średnich cen materiałów netto, podanych w biuletynie **SEKOCENBUD**, aktualnym na czas prowadzenia robót.
4. **Wykonawca** będzie obciążony przez **Zamawiającego** kosztami zużycia energii elektrycznej i wody wraz z kanalizacją, z punktów poboru należących do **Zamawiającego**. Zużycie energii elektrycznej określone zostanie na podstawie podlicznika, zainstalowanego przez **Wykonawcę**, w miejscu wyznaczonych przez **Zamawiającego**. W przypadku braku podlicznika, **Wykonawca** zostanie obciążony kosztami zużycia energii elektrycznej w wysokości **0,2%** wartości brutto prac, wykonanych na budynku. Zużycie wody i kanalizacja, określone zostaną na podstawie wskazań wodomierza zainstalowanego przez **Zamawiającego**.

§ 5
Warunki płatności

1. Wynagrodzenie umowne **Wykonawcy,** o którym mowa w **§ 4, pkt 1**, płatne będzie na podstawie:
   a) faktury na kwotę ryczałtowa, netto ..... **zł** + **VAT** za zrealizowanie przedmiotu umowy określonego w **§ 1, pkt 1**,
   b) faktury na kwotę ryczałtowa, netto ..... **zł** + **VAT** za zrealizowanie przedmiotu umowy określonego w **§ 1, pkt 1,**
   c) **faktury** na kwotę ryczałtowa, netto ..... **zł** + **VAT** za zrealizowanie przedmiotu umowy określonego w **§ 1, pkt 1**,
   d) faktury za wykonanie pozostałych prac, których wartość nie została uwzględniona w kwocie ryczałtowej, wymienionej w **§ 4, pkt 1,** lecz została wyliczona na podstawie obmiaru robót oraz norm określonych w **KNR** i czynnikach cenotwórczych podanych w **§ 4, pkt 2.**
2. Podstawą wystawienia każdej z faktur, wymienionych w **§ 5, pkt 1,** będzie podpisany przez obydwie Strony umowy protokół z bezusterkowego odbioru robót, objętych fakturami. Faktury zostaną zrealizowane w formie przelewu na rachunek bankowy **Wykonawcy** w terminie do **14 dni** od daty przyjęcia ich przez **Zamawiającego.**

§ 6
Obowiązki Wykonawcy

1. Protokolarne przejecie od **Zamawiającego** placu budowy ciągu **7 dni** od daty podpisania umowy.
2. Zabezpieczenie materiałów niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy.
3. Stosowanie wyłącznie materiałów i wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie na zasadach określonych w ustawie Prawo Budowlane. Zamawiający zastrzega sobie prawo weryfikacji i akceptacji podstawowych materiałów przed ich wbudowaniem. Wykonawca ma obowiązek przedstawić Inwestorowi i Inspektorowi Nadzoru do zatwierdzenia karty techniczne materiałów planowanych do w budowania na **3 dni** robocze przed ich użyciem.
4. Przestrzeganie w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy obowiązujących norm, przepisów prawa (ze szczególnym uwzględnieniem ustawy Prawo Budowlane, przepisów p. poż. i BHP) oraz zasad realizacji i odbioru robót budowlano-montażowych.
5. Realizacja umowy bez udziału podwykonawców, przez osoby posiadające niezbędne kwalifikacje, wiedzę i praktykę zawodowa, gwarantującą należyte wykonanie przedmiotu

umowy. W uzasadnianych przypadkach dopuszcza się wykonanie części prac przez podwykonawców jedynie za pisemną zgodą Zamawiającego.

6. Prowadzenie dziennika budowy przez kierownika budowy.
7. Zgłaszanie przedstawicielowi **Zamawiającego** do odbioru roboty zanikowe i ulęgające zakryciu w terminie umożliwiającym ich sprawdzenie i odbiór, nie później jednak niż na **2 dni** robocze przed ich zakryciem.
8. Na życzenie przedstawiciela **Zamawiającego** wykonanie na własny koszt odkrywek, umożliwiających sprawdzenie prawidłowości wykonania prac zanikowych i ulęgających zakryciu, których **Wykonawca** nie zgłosił do odbioru.
9. Przed odbiorem końcowym, wraz z jego zgłoszeniem, przedłożenie **Zamawiającemu** wszystkich dokumentów, niezbędnych do dokonania odbioru końcowego, wymaganych przepisami ustawy „Prawo Budowlane".
10. Usuniecie wszystkich usterek i niedoróbek stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego w ciągu **14 dni** roboczych oraz pisemne powiadomienie o tym fakcie **Zamawiającego.**
11. Pokrycie kosztów, w kwocie **3000,00 zł,** każdego dodatkowego odbioru pousterkowego, którego przeprowadzenie będzie konieczne, w przypadku stwierdzenia w trakcie pierwszego odbioru pousterkowego, że w terminie określonym w **pkt. 10**, nie zostały usunięte wszystkie usterki i niedoróbki, wykazane w trakcie odbioru końcowego.
12. Ponoszenie wszelkiej odpowiedzialności cywilno-prawnej wobec Spółdzielni i osób trzecich za wszelkie szkody powstałe z winy **Wykonawcy**, mające związek z realizacją przedmiotu umowy lub wynikające z nieuzasadnionego zaniechania jej realizacji.

§ 7
Obowiązki Zamawiającego

1. Protokolarne przekazanie kierownikowi budowy placu budowy w ciągu **7 dni** roboczych od daty podpisania niniejszej umowy i wpłaty zabezpieczenia jej należytego wykonania.
2. Przekazanie kierownikowi budowy dziennika budowy, kopii zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych objętych przedmiotem umowy.
3. Przystąpienie do czynności związanych z odbiorem końcowym robót objętych umową w ciągu **7 dni** roboczych, od daty potwierdzenia przez przedstawiciela **Zamawiającego** ich gotowości do odbioru końcowego wpisem do dziennika budowy.
4. Przystąpienie do odbioru pousterkowego w ciągu **7 dni** roboczych, od uzyskania pisemnego zgłoszenia od **Wykonawcy** o usunięciu przez niego wszystkich niedoróbek i usterek. Przedstawiciele **Zamawiającego** zobowiązani są do uczestniczenia w jednym odbiorze pousterkowym. Za każdy dodatkowy odbiór, pousterkowy, którego przeprowadzenie będzie konieczne, w przypadku nie usunięcia wszystkich usterek i niedoróbek, w terminie określonym w **§ 6, pkt. 10** Wykonawca będzie obciążony kwotą **3000,00 zł.**

§ 8
Gwarancje i zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy

1. **Wykonawca** jest odpowiedzialny za wady fizyczne, ukryte przedmiotu umowy, stwierdzone w trakcie czynności odbiorowych, a także za wady powstałe po odbiorze, z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili dokonywania odbioru.
   W przypadku stwierdzenia w czasie odbioru końcowego wad nienadających się, do usunięcia **Zamawiający** może:
   -obniżyć wynagrodzenie umowne Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej lub technicznej, jeśli stwierdzone wady nie wpływają w zasadniczy sposób na użytkowanie i bezpieczeństwo obiektu,

-żądać od Wykonawcy realizacji przedmiotu umowy po raz drugi, gdy w wyniku zaistniałych wad nie spełnia on zasadniczej roli, jaką jest poprawa warunków cieplno-wilgotnościowych obiektu, a także wymogów bezpieczeństwa, użytkowych i estetycznych.

2. Na prace objęte niniejszą umową **Wykonawca** udziela **.... miesięcznej** gwarancji.
Gwarancja nie obejmuje celowej dewastacji i uszkodzeń mechanicznych. Bieg gwarancji będzie liczony od daty podpisania protokołu z końcowego, bezusterkowego odbioru robót objętych umową. Niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji, Zamawiającemu przysługują w pełnym zakresie uprawnienia z tytułu rękojmi za wady. Strony zgodnie postanawiają rozszerzyć odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi poprzez zrównanie jej okresu z okresem udzielonej gwarancji, tj. **do ..... miesięcy** od daty końcowego, bezusterkowego odbioru robót.
3. Wady i usterki, które ujawnią się w okresie gwarancji, **Wykonawca** usunie w terminie **14 dni** roboczych od daty pisemnego zgłoszenia prze **Zamawiającego.** O usunięciu usterek **Wykonawca** powiadomi **Zamawiającego** na piśmie. Usuniecie usterek musi być potwierdzone przez **Zamawiającego** protokolarnie.
Jeżeli **Wykonawca** nie usunie wad i usterek w terminie **14 dni** roboczych od ich pisemnego zgłoszenia, **Zamawiającemu** przysługuje prawo zlecenia ich usunięcia osobie trzeciej na koszt **Wykonawcy**.
W uzasadnionych przypadkach, podyktowanych np.: względami technologicznymi, warunkami atmosferycznymi, w których miałyby być realizowane prace, za zgodą **Zamawiającego** termin usunięcia usterek może być dłuższy niż **14 dni.**
4. **Wykonawca** w dniu podpisania umowy, przedłoży potwierdzenie wpłaty zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy na konto Zamawiającego w kwocie **10% wartości netto robót ryczałtowych**. Na poczet zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy zaliczone zostanie wadium, wpłacone przez Wykonawcę przelewem na rachunek bankowy **Zamawiającego**. Zamawiający zastrzega sobie prawo zaspokojenia z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy (w tym z kaucji gwarancyjnej) wszelkich roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w szczególności kosztów usunięcia wad w ramach wykonania zastępczego oraz roszczeń tytułu naliczania kar umownych.
70% z w/w kwoty zabezpieczenia tj. kwota **..... zł** stanowiąca kaucję zasadniczą, zwrócone zostanie Wykonawcy w ciągu **30 dni** od daty końcowego, bezusterkowego odbioru robót. Pozostała część zabezpieczenia, tj. kwota **..... zł**, wraz z należnymi odsetkami, pomniejszona o koszty operacji bankowych, zostanie zwrócona na podstawie pisemnego zgłoszenia przez **Wykonawcę** o zaistnieniu tego faktu, dokonaniu bezusterkowego przeglądu gwarancyjnego przez **Zamawiającego** z udziałem **Wykonawcy**, w ciągu **14 dni** po upływie gwarancji.
5. **Wykonawca** zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk, związanych z prowadzenie prac budowlanych, określonych niniejsza umową i kopię polisy przedłożyć **Zamawiającemu,** najpóźniej w dniu podpisania umowy. Ubezpieczenie powinno zawierać kompleksową ochronę **Wykonawcy** oraz **Zamawiającego** i obejmować:
-wszelkie szkody w robotach budowlanych, w mieniu należącym do **Zamawiającego** oraz w mieniu powierzonym lub będącym własnością **Wykonawcy,**
-odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone osobom trzecim, w związku z prowadzeniem prac budowlanych.
Podstawą ustalenia sumy ubezpieczenia powinna być pełna, umowna wartość robót oraz wysokość możliwych roszczeń z tytułu potencjalnych szkód na mieniu lub osobie, jakie mogą powstać w wyniku prowadzenia prac. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania ważności polisy ubezpieczeniowej przez cały okres realizacji przedmiotu umowy. W przypadku wygaśnięcia polisy lub nieprzedłożenia dowodu opłacenia kolejnych składek, Zamawiający ma prawo zawrzeć stosowną umowę ubezpieczenia na koszt i ryzyko

Wykonawcy, a poniesionymi kosztami składek obciążyć Wykonawcę, w tym potrącić je z jego wynagrodzenia.

§ 9
Kary umowne

2. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** karę umowną w przypadku:
   -zwłoki w realizacji przedmiotu umowy, w odniesieniu do terminu, określonego w **§ 2, pkt. 1** w wysokości **300,00 zł** za każdy dzień zwłoki,
   -zwłoki w usunięciu wad, w odniesieniu do terminu określonego w **§ 8 pkt. 3**, w wysokości **300,00 zł** za każdy dzień zwłoki,
   -odstąpienia od umowy z tytułu przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości **10%** wynagrodzenia ryczałtowego, o którym mowa w **§ 4 pkt. 1,**
   -powierzenia wykonania przedmiotu umowy lub jego części podwykonawcy, pomimo zakazu określonego **w § 6 pkt. 5**, w wysokości **15000,00 zł** za każdy stwierdzony przypadek. Zamawiający ma w takiej sytuacji prawo do odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy,
   -nieprzestrzegania przepisów BHP, p.poż. lub braku utrzymania porządku na placu budowy w wysokości **2000,00 zł** za każdy stwierdzony przypadek,
   -w przypadku, gdy w/w kary umowne nie pokryją strat poniesionych przez **Zamawiającego** na skutek niewykonania przedmiotu umowy w terminie, bądź zwłoki w usunięciu wad, stwierdzonych w okresie gwarancji, **Zamawiającemu** przysługuje prawo dochodzenia od **Wykonawcy** odszkodowania.
2. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** odsetki w wysokości ustawowej, w przypadku niedotrzymania ostatecznych terminów realizacji faktur, ustalonych w **§ 5, pkt. 2** umowy.
3. **Zamawiający** ma prawo do potrącenia naliczonych kar umownych lub innych zobowiązań finansowych bezpośrednio z faktur przedłożonych do zapłaty przez Wykonawcę lub z jego zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy, bez konieczności odrębnego wzywania Wykonawcy do zapłaty tych kar, po uprzednim pisemnym powiadomieniu o ich naliczeniu.

§ 10

1. Wszelkie spory wynikłe w wyniku realizacji niniejszej umowy, których Stronom nie uda się załatwić polubownie będzie rozstrzygać Sąd Gospodarczy, właściwy dla Miasta Tarnobrzega.
2. Zbycie wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich (przelew/cesja) wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swego powstania i ważności formy pisemnej (Aneksu) pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą mieć zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11
Załączniki do umowy

Załącznik nr 1- przedmiar robót malarskich- klatka powtarzalna.
Oferta przetargowa Wykonawcy z dnia .....r,

§ 12

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający:

.....

Wykonawca:

.....