

UMOWA NR / /2026

o wykonanie robót budowlano-instalatorskich

W dniu r. w Krakowie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową "KURDWANÓW NOWY" z siedzibą: 30-612 Kraków, ul. W. Witosa 39, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem: 0000040914, NIP 675-000-58-49, reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu – Adama Grudnia
 2. Zastępcę Prezesa d/s Techniczno-Administracyjnych – Andrzeja Misia
- zwaną w dalszej treści umowy „Zamawiającym”,

a

Firmą:
reprezentowaną przez:

zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą”,
została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlano-instalacyjne w 18 budynkach mieszkalnych położonych w Krakowie przy ul. Witosa 15, 21, 29, 31, 33, 35 i 37, ul. Wysłouchów 12, 15, 23, 35, 37, 39 i 40, ul. Stojakowskiego 15 i 17 oraz ul. Halszki 1 i 5, polegające na wymianie istniejących zaworów i regulatorów podpiwnowych instalacji centralnego ogrzewania, zlokalizowanych w szczególności w korytarzach piwnicznych oraz na ciągach instalacji c.o., zgodnie z Projektami Wykonawczymi sporządzonymi dla poszczególnych budynków, stanowiącymi załącznik do niniejszej Umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zakupu we własnym zakresie zaworów regulacyjnych i równoważących, niezbędnych do wykonania robót, zgodnie z dokumentacją projektową oraz zaleceniami projektowymi.
3. Zakres robót obejmuje w szczególności:
 - 1) demontaż istniejących zaworów i regulatorów obsługujących poszczególne piony instalacji centralnego ogrzewania;
 - 2) dostosowanie istniejącej instalacji rurowej centralnego ogrzewania do montażu nowych zaworów, w tym zastosowanie odpowiednich śrubunków lub innych elementów montażowych;
 - 3) montaż nowych zaworów regulacyjnych i równoważących oraz ich regulację zgodnie z Projektami Wykonawczymi;
 - 4) wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego elementów instalacji objętych robotami oraz wykonanie izolacji termicznej na odcinkach instalacji, na których wykonywano prace.
 - 5) wykonanie wszystkich niezbędnych robót współtowarzyszących, będących koniecznym do realizacji.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty zgodnie z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 2

Zamawiający zapewnia, że posiada środki finansowe na pokrycie zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 3

Termin wykonania przedmiotu Umowy ustala się do dnia 31.11.2026 r. W uzasadnionych przypadkach termin wykonania może zostać zmieniony wyłącznie w drodze pisemnego aneksu do Umowy, zawartego za zgodnym porozumieniem Stron.

§ 4

1. Wykonawca stworzy własnym kosztem zaplecze budowy i będzie ponosił koszty jego utrzymania.
2. Wykonawca zapewni pracownikom pomieszczenie socjalno- bytowe oraz higieniczno- sanitarne.

§ 5

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w majątku Zamawiającego lub osób trzecich na skutek niewłaściwie prowadzonych robót budowlanych oraz za wszelkie szkody spowodowane przez jego pracowników.
2. Za prowadzenie robót zgodnie z wymogami BHP oraz ochrony przeciwpożarowej, odpowiedzialność ponosi Wykonawca.
3. Wykonawca przedłoży oświadczenie, że pracownicy skierowani do pracy posiadają aktualne badanie lekarskie oraz szkolenie BHP oraz ppoż.

§ 6

Do obowiązków Wykonawcy należy:

1. Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, aktualną wiedzą techniczną, obowiązującymi przepisami prawa oraz wymogami PN ustalonymi dla danych robót.
2. Wyłączenie z pracy pojedynczego wymiennika dla potrzeb c.o. nie może przekroczyć 48 godzin.
3. Zgłaszanie na bieżąco (do 1 dnia od ich wykonania) robót zanikających i ulegających zakryciu w trakcie wykonywania robót.
4. Przygotowanie i udostępnienie Zamawiającemu na dzień odbioru wszystkich wymaganych przez Zamawiającego dokumentów odbiorowych i świadectw.
5. Usunięcie na koszt własny poza teren osiedla wszelkich odpadów pochodzących z realizacji przedmiotu umowy.

§ 7

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów, których jakość winna odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie. Wykonawca przejmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność za materiały użyte do realizacji przedmiotu umowy.
2. Wykonawca ma obowiązek na każde żądanie Zamawiającego przedstawić świadectwo jakości materiału, certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności z Polską Normą oraz fakturę zakupu i inne dokumenty pozwalające ustalić producenta materiałów wprowadzanych na budowę. Dotyczy to wszystkich materiałów, które zostaną wykorzystane do realizacji przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonych robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej (OC) na kwotę co najmniej 150 000,00 PLN.
4. Wykonawca zobowiązuje się, w razie gdy przedłożona polisa nie będzie obejmowała całego okresu obowiązywania niniejszej umowy, do odnawiania polisy i jej utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy, a także przedstawiania Zamawiającemu nowej polisy najpóźniej na 7 dni roboczych przed datą wygaśnięcia poprzedniej polisy.

5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w majątku Zamawiającego lub osób trzecich na skutek niewłaściwie prowadzonych robót budowlanych oraz za wszelkie szkody spowodowane przez jego pracowników.
6. Za prowadzenie robót zgodnie z wymogami BHP odpowiedzialność ponosi Wykonawca.

§ 8

Wynagrodzenie należne Wykonawcy zostanie ustalone na podstawie cen jednostkowych określonych w ofercie Wykonawcy, wynoszących:

1. za wymianę jednego zestawu zaworów i regulatorów:

- dla Ø10 – zł netto,
- dla Ø15 – zł netto,
- dla Ø20 – zł netto,
- dla Ø25 – zł netto,
- dla Ø32 – zł netto;

2. za wykonanie 1 mb izolacji – zł netto.

Łączne wynagrodzenie Wykonawcy stanowić będzie sumę iloczynów cen jednostkowych, o których mowa powyżej, oraz faktycznej liczby wymienionych zestawów zaworów i regulatorów poszczególnych średnic oraz liczby wykonanych metrów bieżących izolacji, potwierdzonych Protokołem odbioru zawierającym wykaz ilości i wielkości wykonanych prac. Do wynagrodzenia netto zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

§ 9

1. Zapłata wynagrodzenia za przedmiot umowy będzie realizowana na podstawie faktury za wykonanie przedmiotu umowy ustalonego w § 1 niniejszej umowy, którą Wykonawca wystawi zgodnie z zapisami ustawy o VAT.
2. Faktura wystawiona zostanie w oparciu o protokół odbioru całości robót stanowiących przedmiot umowy.
3. Zapłata wynagrodzenia za przedmiot umowy zostanie zrealizowana przelewem na konto Wykonawcy : w terminie do 7 dni licząc od daty złożenia faktury u Zamawiającego. Za dzień dokonania zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.
4. Opóźnienie w zapłacie faktur rodzi po stronie Zamawiającego obowiązek zapłaty ustawowych odsetek za zwłokę.

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu zabezpieczenia finansowego należytego wykonania umowy w kwocie zł (słownie:), stanowiącej równowartość 5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 niniejszej umowy.
2. Zabezpieczenie finansowe należytego wykonania umowy wniesione zostaje w formie
3. Wobec wniesienia zabezpieczenia w pieniądzu, na poczet kwoty zabezpieczenia finansowego należytego wykonania umowy zaliczone zostało wadium wniesione przez Wykonawcę w postępowaniu przetargowym, a Wykonawca przed zawarciem niniejszej umowy uzupełnił kwotę zabezpieczenia do wymaganej wysokości.*
4. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia finansowego należytego wykonania umowy z pieniądza na gwarancje bankową lub ubezpieczeniową.
5. Zwrot zabezpieczenia finansowego należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w następujących terminach i wysokości:
 - 1/ 50 % kwoty zabezpieczenia zostanie zwolnione (zwrócone) Wykonawcy w terminie 14 dni po podpisaniu protokołu odbioru końcowego całości przedmiotu umowy. Jeżeli w trakcie odbioru końcowego robót zostaną ujawnione wady fizyczne, ta część kwoty zabezpieczenia zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 14 dni od daty protokolarnego stwierdzenia

- usunięcia wad (usterek), o ile nie zostanie wykorzystana na pokrycie kosztów usuwania tych wad;
- 2/ 20 % kwoty zabezpieczenia zostanie zwolnione (zwrócone) Wykonawcy w terminie 14 dni po upływie 1 (pierwszego) roku okresu gwarancji. Jeżeli w trakcie 1-go roku gwarancji zostaną ujawnione wady fizyczne, 20 % kwoty zabezpieczenia zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie 14 dni od daty protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad (usterek), o ile nie zostanie wykorzystane na pokrycie kosztów usunięcia tych wad;
 - 3/ 30 % kwoty zabezpieczenia, zostanie zwrócone Wykonawcy (zwolnione) w terminie 14 dni po ukończeniu odbioru pogwarancyjnego ustalonego w § 9 ust. 7 niniejszej umowy.
6. Zwrot części kwoty zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 5 nastąpi pod warunkiem, iż nie zostanie ona wykorzystana na pokrycie wynikających z umowy roszczeń Zamawiającego o zapłatę kar umownych, kosztów wykonania zastępczego robót lub odszkodowań.
 7. Zabezpieczenie finansowe należytego wykonania umowy wniesione w pieniądzu zostanie ulokowane w okresie gwarancji na oprocentowanym koncie w banku prowadzącym rachunek Zamawiającego. Odsetki bankowe od lokaty obejmującej kwotę zabezpieczenia, zostaną zwrócone Wykonawcy jednocześnie ze zwrotem kwoty zabezpieczenia lub jej nie wykorzystanej części.*
- *W przypadku wniesienia zabezpieczenia finansowego należytego wykonania umowy w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, ust. 3 i 7 skreśla się.*

§ 11

1. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie całość robót stanowiących przedmiot umowy.
2. Na okoliczność odbioru robót zostanie sporządzony protokół. Za datę faktycznego wykonania przedmiotu odbioru uznaje się datę, na którą Wykonawca zgłasza gotowość prac remontowych do odbioru, pod warunkiem, że zostały uprzednio spełnione przez Wykonawcę wszystkie postanowienia niniejszej umowy.
3. Zamawiający ma prawo:
 1. Odmowy odbioru robót w przypadku stwierdzenia, że przedmiot umowy nie jest gotowy.
 2. Odmowy odbioru w przypadku stwierdzenia – w trakcie czynności odbiorowych – wad fizycznych robót nadających się do usunięcia.
4. Jeżeli w trakcie czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady nie nadające się do usunięcia, Zamawiający:
 1. W przypadku, gdy wady nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem – obniży wynagrodzenie Wykonawcy stosownie do obniżonej wartości technicznej, użytkowej i estetycznej przedmiotu odbioru.
 2. W przypadku, gdy wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem – zażąda wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi na koszt Wykonawcy, lub gdy Wykonawca nie daje gwarancji poprawnego wykonania – odstąpi od umowy i zleci wykonanie przedmiotu odbioru innemu wykonawcy, lecz na koszt dotychczasowego Wykonawcy.
5. Niezależnie od uprawnień przewidzianych w ust. 4 pkt. 1 i 2, Zamawiającemu przysługują roszczenia z tytułu rękojmi o naprawienie szkody poniesionej na skutek istnienia wad fizycznych wykonanych robót.
6. Wykonawca odpowiada przed Zamawiającym za wady fizyczne ujawnione w okresie odbioru końcowego i w okresie gwarancji .
7. Wykonawca udziela gwarancji jakości wykonanych robót. **Okres gwarancji trwa 36 miesięcy.** Bieg okresu gwarancji rozpoczyna się następnego dnia po zakończeniu czynności odbioru.

§ 12

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formę odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy stanowią będą kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:

- a) odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 20 % wynagrodzenia netto za przedmiot umowy, określonego w niniejszej umowie,
 - b) opóźnienia w oddaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 8 niniejszej umowy, licząc za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 15 % wartości przedmiotu umowy,
 - c) opóźnienia w usunięciu wad lub usterek ujawnionych w czasie odbioru lub w okresie rękojmi lub gwarancji – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego netto za przedmiot umowy, za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad, lecz nie więcej niż 15 % wartości przedmiotu umowy. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie wad w dwóch do tego celu wyznaczonych terminach, Zamawiający zleci wykonawstwo zastępcze, a kosztami robót obciąży Wykonawcę.
3. Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym, jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej przez nie szkody.
 4. Naliczane kary umowne mogą być potrącane z faktur za wykonywane roboty.

§ 13

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym, a w szczególności:
 - a) gdy Wykonawca – mimo wezwania do zmiany wadliwego sposobu wykonywania przedmiotu umowy, w dalszym ciągu realizuje roboty budowlane wadliwie lub niezgodnie z wiedzą techniczną,
 - b) w razie stosowania przez Wykonawcę materiałów nie posiadających odpowiednich atestów i nie dopuszczonych do stosowania na terytorium RP,
 - c) gdy zostanie ogłoszone wszczęcie postępowania naprawczego lub upadłość firmy Wykonawcy, albo likwidacja jego firmy,
 - d) gdy majątek Wykonawcy zostanie zajęty w wyniku egzekucji,
 - e) w przypadku stwierdzenia przez Inspektora nadzoru inwestorskiego lub przez organy nadzoru budowlanego, Państwowej Inspekcji Pracy albo inne organy uprawnione do kontroli wykonywanych robót, że prace wykonywane są przez pracowników firmy, o zaangażowaniu której Zamawiający nie został poinformowany.
2. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i winno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy:
 - a) Wykonawca sporządzi protokół inwentaryzacji robót na dzień ich przerwania, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego i przy jego udziale,
 - b) Wykonawca usunie z terenu budowy w terminie do 7 dni wzniesione przez niego obiekty tymczasowe,
 - c) Zamawiający dokona odbioru robót przerwanych.
4. Koszty inwentaryzacji robót oraz odbioru robót przerwanych, o których mowa w ust. 3 pkt. ponosi strona odpowiedzialna za odstąpienie od umowy.

§ 14

Wykonawca oświadcza, że postanowienia niniejszej umowy zawierają informacje stanowiące tajemnicę jego przedsiębiorstwa – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (j.t. Dz.U. z 2018 r., poz. 419 z późn. zm.), dlatego Strony zobowiązują się nie ujawniać treści niniejszej umowy, jej załączników i ewentualnych aneksów osobom trzecim, z wyjątkiem organów uprawnionych do kontroli z urzędu oraz członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”, realizujących uprawnienia przewidziane w art. 8¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.), a także sądów, w przypadku dochodzenia roszczeń wynikających z tej umowy.

§ 15

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający nie wyraża zgody na dokonanie przez Wykonawcę przelewu (cesji) wierzytelności wynikających z postanowień niniejszej umowy na rzecz jakichkolwiek osób trzecich.

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
2. Sądem właściwym dla wszystkich sporów związanych z niniejszą umową jest sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.

§ 17

Umowę niniejszą sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach: dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

§ 18

Wykaz załączników do niniejszej umowy, stanowiących jej integralną część:
Wykaz budynków objętych umową
Karta „Uprawnienia z tytułu gwarancji”
Polisa Ubezpieczeniowa

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

UPRAWNIENIA Z TYTUŁU GWARANCJI

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego z tytułu gwarancji jakości wykonanych robót, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie.
2. Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia wad zgłoszonych przez Zamawiającego w okresie gwarancji jakości wykonanego przedmiotu umowy.
3. O wykryciu wady Zamawiający jest obowiązany zawiadomić na piśmie Wykonawcę w terminie miesiąca od daty jej ujawnienia. Do zachowania terminu zawiadomienia o wadach przedmiotu umowy wystarczy wysłanie przed upływem tego terminu listu poleconego.
4. Istnienie wady powinno być stwierdzone protokolarnie. O dacie i miejscu oględzin mających na celu stwierdzenie wady fizycznej robót, należy zawiadomić Wykonawcę na piśmie (lub faksem) na 7 dni przed dokonaniem oględzin, chyba, że Strony umówią się inaczej. W przypadku nie przybycia Wykonawcy na komisję usterkową, Zamawiający ma prawo jednostronnie ustalić występowanie wady fizycznej robót oraz wyznaczyć termin na usunięcie wad, powiadamiając o nim Wykonawcę.
5. Zamawiający uzgodni z Wykonawcą termin na usunięcie wad, uwzględniający możliwości techniczne i organizacyjne Wykonawcy. Jeżeli Strony nie uzgodnią innego terminu, Wykonawca obowiązany będzie do usunięcia wad w terminie 1 (jednego) tygodnia od dnia oględzin. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
6. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
7. Uprawnienia z tytułu gwarancji jakości wygasają po upływie 36 **(słownie: trzydzieści sześć) miesięcy** od daty odbioru końcowego robót przez Zamawiającego.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

