

Umowa o roboty budowlane nr /2026

Zawarta w dniu 2026 roku w Warszawie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „MARYSIN WAWERSKI” z siedzibą w Warszawie (04-550) przy ul. Begonii 9, wpisaną pod numerem KRS 0000210896 do rejestru przedsiębiorców prowadzonego Krajowego Rejestru Sądowego, posiadająca numer NIP 9521945498, zwaną w dalszej treści umowy „Zamawiającym” lub **Spółdzielnią**, reprezentowaną przez:

.....

a
zwaną w dalszej treści umowy „Wykonawcą”,

o następującej treści:

§1

1. Zamawiający zamawia, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na
Szczegółowy zakres prac znajduje się w opisie stanowiącym integralny załącznik do niniejszej umowy.

2. Wykonawca wykona przedmiot umowy określony w ust. 1 zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, dokumentacją projektową, przepisami prawa i sztuką budowlaną.

3. Wszystkie roboty wykonane będą z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę zgodnie z wymaganiami projektu i specyfikacji.

4. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem prac i wskazanym przez Zamawiającego sposobem ich wykonania i nie zgłasza uwag w tym zakresie.

§2

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a. wprowadzenie protokolarne Wykonawcy na teren budowy oraz nieodpłatne udostępnienie pomieszczeń socjalno-gospodarczych na czas wykonywania robót z przeznaczeniem na dzienny pobyt pracowników, składowanie narzędzi i materiałów;
- b. zapewnienie nadzoru poprzez ustanowienie inspektora nadzoru;
- c. dokonywanie odbiorów wykonanych robót w terminach i na zasadach określonych w umowie.

2. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- a. zapewnienie nadzoru poprzez ustanowienie kierownika budowy,
- b. wykonanie prac zgodnie z niniejszą umową oraz załącznikami do Umowy,
- c. uzgadnianie z przedstawicielem Zamawiającego wszelkich szczegółów dotyczących robót objętych niniejszą umową,
- d. wejście na miejsce wykonywania umowy i rozpoczęcie prac w terminie określonym w umowie,
- e. zorganizowanie, zagospodarowanie, wyposażenie i zabezpieczenie terenu realizowanych prac budowlanych,
- f. zapewnienie zakupów i dostaw materiałów, konstrukcji, urządzeń, sprzętu i narzędzi, niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy,
- g. prowadzenie prac objętych przedmiotem umowy według dokumentacji, zgodnie z odpowiednimi normami oraz wiedzą techniczną,

- h. przekazanie po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy, nie później niż na 7 (siedem) dni roboczych przed ostatecznym odbiorem robót, Zamawiającemu kompletu dokumentów w szczególności: świadectw dopuszczenia, certyfikatów, atestów, DTR, protokołów prób itp.,
- i. zakończenie prac w terminie wskazanym w umowie,
- j. zabezpieczenie przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, na swój koszt, wcześniej wykonanych elementów mogących ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu w trakcie prowadzenia robót własnych,
- k. zabezpieczenie BHP i PPoż we własnym zakresie oraz utrzymanie porządku na budowie w trakcie robót i po ich zakończeniu,
- l. utrzymanie czystości na drogach, chodnikach i dojazdach,
- m. wykonywanie wszelkich zgodnych z prawem i treścią niniejszej Umowy poleceń przedstawiciela Zamawiającego dotyczących przedmiotu umowy; polecenia Zamawiającego powinny być wydawane na piśmie,
- n. ubezpieczenie robót w toku od ryzyk losowych.

3. Wykonawca oświadcza, iż:

- otrzymał dokumentację techniczną,
- zostały mu przekazane wszelkie dane i informacje, mające wpływ na bieżącą realizację robót.

4. Wykonawca nie ma prawa, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, przenieść na osobę trzecią, wierzytelności już wymaganych, a także przyszłych, przysługujących Wykonawcy wobec Zamawiającego na podstawie niniejszej umowy. Powyższy zakaz dotyczy także praw związanych z wierzytelnością, w szczególności roszczeń o zaległe odsetki – art. 509 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego.

§3

1. Termin wykonania prac budowlanych objętych przedmiotem umowy strony określają na dzień 2026 roku.
2. Przekazanie miejsca wykonywania umowy nastąpi protokolarnie do dnia 2026 roku.
3. Rozpoczęcie robót przez Wykonawcę nastąpi w dniu.....2026 roku.
4. Za zakończenie wykonywania przez Wykonawcę prac objętych niniejszą umową uważa się dzień zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego, o ile zakończenie prac będzie potwierdzone w protokole odbioru końcowego.

§4

1. Terminy wykonania prac określone w umowie mogą być zmienione w przypadku przerwy w realizacji budowy, trwającej dłużej niż 3 (trzy) dni robocze z przyczyn niezależnych od Wykonawcy tj. działania siły wyższej, które Wykonawca powinien udowodnić i udokumentować powiadamiając Zamawiającego zgodnie z niniejszą umową;
2. Termin wykonania przedmiotu umowy może zostać przedłużony o czas przerwy w wykonywaniu prac, w wyniku wystosowania przez Zamawiającego pisemnego polecenia o czasowym przerwaniu robót.

§5

1. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania przedmiotu umowy siłami własnymi bądź przy pomocy podwykonawców.

2. Do zawarcia umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego, zgodnie z art. 647¹ Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Oświadczenie Zamawiającego o wyrażeniu zgody wymaga formy pisemnej.
4. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność prawną w szczególności odszkodowawczą za roboty i prace, które wykonywane są przy pomocy podwykonawców w szczególności za opóźnienia robót lub niedostateczną ich jakość.

§6

Wszystkie prace i roboty budowlane, będące przedmiotem umowy, zostaną wykonane przez Wykonawcę z własnych materiałów i wyrobów budowlanych, odpowiadających normom i wymagom, dopuszczonych do obrotu gospodarczego i stosowania w budownictwie i posiadających stosowne, ważne polskie atesty, certyfikaty lub świadectwa dopuszczenia do powszechnego użycia. Zamawiający ma prawo żądać przedstawienia wszelkich dowodów zakupu oraz atestów, certyfikatów i świadectw.

§7

1. Strony ustalają wynagrodzenie w kwocie **ryczałtowej** **zł netto** plus podatek VAT 8 % (słownie złotych netto: plus podatek VAT).
2. Wykonawca nie może żądać zapłaty lub zwrotu jakichkolwiek kwot, związanych z realizacją umowy, jeśli w umowie nie ustalono, że określone koszty lub wydatki będą poniesione, pokryte lub zwrócone Wykonawcy przez Zamawiającego.
3. Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy określone w ust. 1 jest niezależne od przyjętego przez Zamawiającego przy realizacji niniejszej umowy systemu organizacji pracy, czasu pracy, pracy w dni wolne.
4. Podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury jest protokół odbioru podpisany przez przedstawiciela Wykonawcy i Zamawiającego bez zastrzeżeń.
5. Zapłata faktury nastąpi w ciągu 21 dni od daty otrzymania faktury wraz z protokołem odbioru robót – na rachunek bankowy Wykonawcy Nr

§8

1. Roboty dodatkowe są to roboty wykraczające poza zakres rzeczowy umowy, zaś roboty zamienne są to roboty zamieniające technologie.
2. Roboty nie objęte umową oraz roboty dodatkowe i zamienne mogą być wykonane na podstawie uzgodnionego i podpisanego przez strony protokołu konieczności, określającego zakres robót, ich technologię, termin wykonania oraz cenę.

§9

1. Faktura końcowa za całość wykonanych robót zostanie złożona, wraz z protokołem końcowym odbioru robót oraz certyfikatami i dokumentami zgodności wbudowanych materiałów, przez Wykonawcę po zakończeniu realizacji całości robót i przekazaniu ich protokołem odbioru końcowego na rzecz Zamawiającego.
Za zgodą Zamawiającego dopuszcza się dwa etapy robót będące przedmiotem odbioru i fakturowania, z tym, że pierwszy etap nie wcześniej niż po 50% zaawansowania wykonania przez Wykonawcę przedmiotu umowy.
2. W przypadku wyrażenia przez Zamawiającego zgody, o której mowa w ust. 1, stosuje się następujące zasady:

- a) Po zakończeniu pierwszego etapu prac Wykonawca zgłosi ten fakt Zamawiającemu, celem dokonania odbioru częściowego. Protokół odbioru częściowego podpisują przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy.
 - b) Podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury za wykonanie prac w pierwszym etapie jest protokół odbioru częściowego podpisany przez przedstawiciela wykonawcy i Zamawiającego.
 - c) Zapłata faktury obejmującej wykonanie pierwszego etapu prac nastąpi w ciągu 21 dni od daty otrzymania faktury wraz z protokołem odbioru częściowego robót na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
3. Podstawą do zapłaty za wykonane roboty jest spełnienie wszystkich warunków dotyczących Wykonawcy wymienionych w niniejszej umowie oraz:
- a) protokół odbioru podpisany wspólnie przez przedstawiciela Zamawiającego i Wykonawcę,
 - b) przedstawienie dokumentów zgodności dopuszczających użyte materiały do stosowania w Polsce w myśl Prawa Budowlanego.
4. Za datę dokonania zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Opóźnienie w zapłacie faktury powoduje powstanie po stronie Zamawiającego obowiązku zapłaty ustawowych odsetek, za zwłokę.

§10

1. Po zakończeniu prac określonych przedmiotem niniejszej Umowy Wykonawca zgłosi ten fakt Zamawiającemu, celem dokonania odbioru końcowego. Odbiór dokonany zostanie w formie protokolarnej przez komisję powołaną przez Zamawiającego przy udziale Wykonawcy, składająca się z przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
2. W przypadku, gdy wykonane roboty nie będą zgodne ze specyfikacją robót – załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy dodatkowy termin na dokonanie poprawek, nie zwalnia to jednak Wykonawcy z odpowiedzialności z tytułu kar umownych.
3. Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia przenosi na Zamawiającego własność oraz wszelkie prawa majątkowe autorskie do dokumentacji techniczno-kosztorysowej, w tym wszelkie prawa do wykorzystania przedmiotu umowy określonego w § 1 zgodnie z jego przeznaczeniem, jego zmian bez zgody Wykonawcy i bez nadzoru autorskiego. Przeniesienie autorskich praw majątkowych obejmuje wszystkie znane w chwili zawarcia umowy pola eksploatacji, a zwłaszcza utrwalanie, kopiowanie oraz wprowadzanie do pamięci komputerów i serwerów sieci komputerowych oraz rozpowszechnianie.

§11

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace. Okres gwarancji wynosi miesięcy, licząc od daty końcowego odbioru przez Zamawiającego całego przedmiotu umowy. Niniejszy okres zostanie przedłużony o czas usuwania wad i usterek w wykonanych na podstawie niniejszej umowy robotach.
2. Niezależnie od gwarancji, o której mowa w ust.1, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi na zasadach określonych o Kodeksie cywilnym, z tym, że okres rękojmi kończy się wraz z upływem okresu gwarancyjnego.
3. Szczegółowe zasady postępowania w sprawach gwarancji i rękojmi, o których mowa w ust.1 i 2, określają stosowne przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca usunie na swój koszt stwierdzone w okresie rękojmi wady i usterki w terminie do 30 dni od dnia ich zgłoszenia. Jeśli Wykonawca nie usunie

wad lub usterek w powyższym terminie, Zamawiający ma prawo do usunięcia wad lub usterek na koszt Wykonawcy.

§12

1. Z każdej faktury zostanie potrącona kaucja gwarancyjna w wysokości **5 % kwoty netto**.
2. 50% kaucji zostanie zwrócone po upływie 1 miesiąca od daty podpisania końcowego odbioru przedmiotu umowy. Pozostała część kaucji zostanie zwrócona po upływie 12 miesięcy od daty protokołu odbioru prac objętych umową oraz usunięciu wad lub usterek powstałych w tym okresie.
3. Pozostała część Kaucji, o której mowa w ust. 2 może zostać zwolniona po upływie 3 miesięcy od dokonania końcowego bezusterkowego odbioru przedmiotu umowy pod warunkiem dostarczenia Zamawiającemu na 14 dni przed upływem tego okresu przez Wykonawcę gwarancji bankowej, gwarancji ubezpieczeniowej, poręczenia bankowego, na kwotę pozostałej kwoty kaucji. Zabezpieczenia te będą mogły być wykorzystane przez Zamawiającego, w przypadku nie wywiązania się przez Wykonawcę z obowiązku napraw gwarancyjnych do kwoty poniesionych strat, w szczególności wykonania napraw zastępczych.
4. Zatrzymana kwota gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona w wysokości nominalnej.

§13

1. Strony ustalają kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu w niej określonego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia,
 - za opóźnienia w usuwaniu wad lub usterek, stwierdzonych przy odbiorze, lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2 % wartości scalonego elementu robót, dotkniętych wadą, za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia po upływie terminu określonego do usunięcia wad,
3. Łączna kwota kar umownych nie może przekroczyć 25 % wartości przedmiotu umowy netto.
4. Zamawiający uprawniony jest do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zapłaconych przez Wykonawcę kar umownych.
5. Zamawiający uprawniony jest bez zgody Wykonawcy potrącić przysługujące mu w stosunku do Wykonawcy wierzytelności, w szczególności z tytułów odszkodowania i kar umownych, z każdej wierzytelności, również nie wynikającej z tytułu niniejszej umowy, a przysługującej Wykonawcy od Zamawiającego.

§14

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 25% netto wynagrodzenia ryczałtowego określonego w umowie.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 25% netto wynagrodzenia ryczałtowego określonego w umowie.

§15

Wszystkie zmiany umowy dla swojej ważności wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.

§16

1. Kierownikiem budowy ze strony Wykonawcy odpowiedzialnym za współpracę z Zamawiającym i realizację przedmiotowego zakresu robót objętych niniejszą umową jest P. nr uprawnień, któremu udziela się pełnomocnictwa do reprezentowania Wykonawcy na terenie budowy.
2. Pełnomocnictwo upoważnia do dokonywania wiążących strony uzgodnień dotyczących przedmiotu umowy, terminów realizacji uzgodnień, oceny jakości wykonanych robót, terminów usunięcia wad i usterek itp.
3. Przedstawicielem Zamawiającego odpowiedzialnym za współpracę z Wykonawcą i realizację przedmiotowego zakresu robót objętych niniejszą umową jest Inspektor Nadzoru Inwestorskiego....., któremu udziela się pełnomocnictwa do reprezentowania Zamawiającego na terenie budowy.
4. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 i w ust. 3 nie stanowi zmiany umowy, jednakże wymaga zakomunikowania drugiej stronie pisemnie.

§17

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa Budowlanego.
2. Strony potwierdzają otrzymanie klauzuli informacyjnej zgodnie z art. 13 RODO i zobowiązują się do przekazania klauzuli współpracownikom oraz pracownikom zgodnie z art. 14 RODO

§18

Spory, mogące wyniknąć przy wykonaniu postanowień umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§19

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

Załączniki stanowiące integralną część umowy:

- nr 1 opis i zakres przedmiotu zamówienia,
- nr 2 oferta wykonawcy.
- nr 3 Przedmiar robót

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA