

U M O W A

zawarta w dniu2026 r. pomiędzy **Piotrkowską Spółdzielnią Mieszkaniową** z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Belzackiej 66, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000177233, NIP 771-001-00-17, REGON 000487290 w imieniu, której działają :

1.

2.

zwaną dalej **Zamawiającym** a:

.....

.....

.....

reprezentowaną przez

1.

2.

zwanym dalej **Wykonawcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie robót instalacyjnych w zakresie:

- Wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynkach położonych w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy:

- **Armii Krajowej 35, bl. 12**
- **Armii Krajowej 35A, bl. 13**
- **Krakowskie Przedmieście 15, bl. 6**
- **Pasaż Rudowskiego 11**
- **Poprzeczna 5, bl. 8**

- Montażu grzejników łazienkowych w budynkach położonych w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy:

- **Łódzkiej 33, bl. 11**
- **Łódzkiej 46A, bl. 9**

2. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz niezbędne uzgodnienia, zgłoszenia i opinie.

3. Wymaga się, aby wszelkie materiały zastosowane były najwyższej jakości. Wykonawca wykona przedmiot robót z materiałów własnych. Materiały powinny odpowiadać

wymogom określonym w ustawie z 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1213 z późniejszymi zmianami). Na każde żądanie Zamawiającego, Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych wyrobów budowlanych dokument, na podstawie którego wprowadzono wyrób do obrotu. Wykonawca jest zobowiązany okazać i przekazać Zamawiającemu dołączone certyfikaty i deklaracje zgodności dotyczące wszystkich zastosowanych przy robotach wyrobów budowlanych zgodnie z wymogami ustawy z 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1213 z późniejszymi zmianami).

4. Szczegółowy zakres rzeczowy robót oraz sposób ich wykonania określa dokumentacja budowlana – wykonawcza dostarczona przez Zamawiającego, oferta przetargowa oraz kosztorys(y) ofertowy(e) złożony(e) przez Wykonawcę stanowiący(e) załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Wykonawca oświadcza, że przed złożeniem oferty Zamawiającemu zapoznał się ze wszystkimi warunkami oraz z zakresem robót, które są niezbędne do prawidłowego wykonania i uwzględnił je w wynagrodzeniu ryczałtowym przedmiotu umowy.

§ 2

1. W przypadku nieprzewidzianych przeszkód niezależnych od Zamawiającego, a uniemożliwiających realizację zamówienia, Zamawiający jest uprawniony do:
 - a). ograniczenia zakresu robót objętych niniejszą umową,
 - b). odstąpienia od części robót, i pomniejszenia z tego tytułu wynagrodzenia ryczałtowego określonego w § 5 ust. 2 niniejszej umowy zgodnie ze składnikami kosztorysowania wymienionymi w § 5 ust. 5.
2. O konieczności wprowadzenia zmian do umowy, o których mowa w ust. 1 Zamawiający zobowiązany jest poinformować Wykonawcę na piśmie.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku stwierdzenia nienależytego wykonywania zamówienia w trakcie prowadzenia robót lub wystąpienia naruszenia przepisów prawa, w tym przepisów budowlanych.

§ 3

Wykonawca jest zobowiązany do:

- a) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją techniczną, złożoną ofertą, obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, ze wskazówkami Zamawiającego oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną oraz w terminie, o którym mowa w § 6 umowy,
- b) przyjęcia do wykonania robót dodatkowych określonych protokołem konieczności i zamiennych związanych z przedmiotem umowy, w oparciu o dodatkowe zlecenie Zamawiającego zgodnie z przyjętymi w ofercie stawkami i narzutami,
- c) prowadzenia robót z zapewnieniem warunków zgodnych z przepisami BHP, ppoż. i ochrony przed kradzieżą,
- d) realizacji robót w sposób niepowodujący dewastacji terenu wokół budynku,
- e) pełnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzeniem robót objętych umową,
- f) wykonania przedmiotu umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt i narzędzia,
- g) zapewnienia nadzoru technicznego nad realizowanym zadaniem, nadzoru nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy,
- h) uregulowania należności za wodę i energię elektryczną zużytyą podczas realizacji zamówienia; koszty określone będą ryczałtem,
- i) indywidualnego powiadamiania i uzgadniania terminu prowadzenia prac w lokalach mieszkalnych,
- j) prowadzenia robót w sposób umożliwiający dostęp wszystkich mieszkańców do z.w. i kanalizacji sanitarnej,

- k) wykonania niezbędnych prób, pomiarów, zabezpieczeń, włączeń i odbiorów technicznych,
- l) wykonania i utrzymania niezbędnego zaplecza technicznego, doprowadzenia odpowiednich mediów na czas budowy,
- m) uporządkowania placu budowy oraz przywrócenia terenu do stanu pierwotnego,
- n) prowadzenia robót zgodnie z przepisami Ustawy prawo budowlane, Polskimi Normami i sztuką budowlaną, a także przepisami BHP oraz BIOZ, a za skutki ewentualnych szkód ponosi całkowitą odpowiedzialność cywilno – prawną,
- o) zabezpieczenia i oznakowania prowadzonych robót oraz utrzymania stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie instrukcjami i przepisami bez dodatkowego wynagrodzenia przez cały czas ich trwania,
- p) używania własnych narzędzi, sprzętu i materiałów do wykonywania robót oraz zapewnienia we własnym zakresie transportu materiałów, narzędzi i sprzętu do miejsca wykonywania robót,
- q) bieżącego utrzymania porządku i czystości na stanowiskach pracy oraz kompleksowego uprzątnięcia miejsc wykonywania robót po ich zakończeniu wraz z wywozem wszelkich odpadów powstałych w trakcie realizowanych robót,
- r) dostarczenia niezbędnych protokołów, atestów, prób, badań oraz gwarancji producenta na wbudowane materiały,
- s) posiadania przez cały okres realizacji zamówienia ubezpieczenia OC w zakresie wykonywanej działalności związanej z realizacją robót objętych niniejszą umową,
- t) zagospodarowania odpadów powstałych w wyniku wykonywanych prac remontowych we własnym zakresie tj.:
 - przestrzegania obowiązujących przepisów prawa dotyczących gospodarki odpadami,
 - prowadzenia kart ewidencji oraz kart przekazania odpadów,
 - przekazywania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym pozwolenie w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.
- u) powiadomienia mieszkańców nieruchomości o prowadzonych pracach instalacyjnych poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych

§ 4

Zamawiający jest zobowiązany do:

- a) przekazania terenu (frontu) robót na podstawie protokołu wprowadzenia,
- b) wskazania punktów poboru energii elektrycznej, wody,
- c) udostępnienia pomieszczeń w części wspólnej nieruchomości, w których będą wykonywane roboty,
- d) współpracy przy wejściu do lokali mieszkalnych i usługowych, do których dostęp jest utrudniony,
- e) niezwłocznego rozwiązywania problemów technicznych wskazanych przez Wykonawcę,
- f) zapewnienia nadzoru inwestorskiego oraz odbioru wykonanych robót w terminie określonym w umowie,
- g) uczestniczenia w czynnościach odbiorowych.

§ 5

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe.
2. Wysokość wynagrodzenia za roboty instalacyjne, o których mowa w §1 umowy wynosi:

L.p.	Adres	Wartość brutto
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

3. Cena określona w ust. 2 jest całkowitą ceną ryczałtową za wykonanie przedmiotu zamówienia, w rozumieniu art. 632 Kodeksu cywilnego co oznacza, że Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia i pozostaje ono niezmienione przez okres realizacji przedmiotu zamówienia i obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem i odbiorem robót.
4. W przypadku wystąpienia robót nieprzewidzianych a niezbędnych do zrealizowania przedmiotu umowy, nieuwjętych w projekcie technicznym, w przedmiarze i kosztorysie ofertowym, sporządzony zostanie protokół konieczności.
Wykonawca zobowiązany jest do przyjęcia do wykonania robót dodatkowych i zamiennych związanych z przedmiotem umowy określonych protokołem konieczności, w oparciu o dodatkowe zlecenie Zamawiającego.
5. Wszystkie roboty dodatkowe rozliczone będą wg cen jednostkowych kosztorysem szczegółowym sporządzonym w oparciu o następujące składniki do kosztorysowania:
 - stawka roboczogodziny zł.
 - koszty pośrednie %
 - koszty zakupu %
 - zysk %

oraz zasady przyjmowania cen materiałów i pracy sprzętu według cen zakupu (faktury).

§ 6

1. Ostateczny nieprzekraczalny termin wykonania zamówienia:

- Wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynkach położonych w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy:

- | | |
|--|--------------------|
| ➤ Armii Krajowej 35, bl. 12 | – do 31.08.2026 r. |
| ➤ Armii Krajowej 35A, bl. 13 | – do 31.09.2026 r. |
| ➤ Krakowskie Przedmieście 15, bl. 6 | – do 30.10.2026 r. |
| ➤ Pasaż Rudowskiego 11 | – do 30.10.2026 r. |
| ➤ Poprzeczna 5, bl. 8 | – do 30.11.2026 r. |

- Montaż grzejników łazienkowych w budynkach położonych w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy:

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| ➤ Łódzkiej 33, bl. 11 | – do 31.08.2026 r. |
| ➤ Łódzkiej 46A, bl. 9 | – do 31.08.2026 r. |

2. Terminem rozpoczęcia robót jest dzień wejścia na roboty Wykonawcy, potwierdzony protokołem wprowadzenia. Protokół wprowadzenia jest integralną częścią umowy.
3. Terminem zakończenia robót jest dzień podpisania przez Strony protokołu odbioru końcowego.
4. Odbiór końcowy nastąpi w ciągu 7 dni roboczych od daty zawiadomienia przez Wykonawcę o gotowości odbioru, z czynności zostanie sporządzony protokół zawierający wszystkie ustalenia dokonane w trakcie odbioru.
5. Protokół bez zastrzeżeń, stanowi podstawę do wystawienia faktury z tytułu wykonanych robót. Podpisanie protokołu z zastrzeżeniami oznacza, że usterki mają zostać usunięte w wyznaczonym w protokole terminie.
6. W przypadku wystąpienia protokołu z usterek/zastrzeżeniami, Wykonawca po usunięciu usterek powinien ponownie zgłosić roboty do odbioru.
7. Termin ustalony w ust. 1 może ulec przesunięciu w przypadku wstrzymania robót przez Zamawiającego nie z winy Wykonawcy.

§ 7

1. Zapłata za wykonane roboty płatna będzie przelewem na rachunek Wykonawcy widniejący na FV (figurujący na Białej liście podatników VAT) w terminie dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.
2. Zamawiający dopuszcza w trakcie realizacji umowy możliwość rozliczeń częściowych z Wykonawcą za zrealizowane prace składające się na przedmiot umowy, mających charakter zaliczkowy w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 5 ust. 2. Podstawę ewentualnych rozliczeń częściowych, będzie stanowił odbiór częściowy wykonanych etapów robót budowlanych potwierdzony przez inspektora nadzoru (protokół odbioru technicznego). **Powyższe dotyczy jedynie robót, których wysokość wynagrodzenia ryczałtowego na inwestycję przekracza 100.000,00 złotych brutto.**
3. Wynagrodzenie częściowe przysługuje po wykonaniu 70% robót na danej inwestycji. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego wypłaconego Wykonawcy w ramach rozliczenia częściowego za daną inwestycję nie może przekroczyć 50% wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 2.
4. Na podstawie art. 498 Kodeksu cywilnego zostanie dokonana wzajemna kompensata zobowiązań.

§ 8

1. Strony postanawiają, iż niezależnie od odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy, odpowiedzialność za wady zostaje rozszerzona poprzez udzielenie przez Wykonawcę gwarancji jakości.
2. Termin gwarancji wynosi miesięcy, licząc od daty końcowego odbioru przedmiotu umowy.
3. Data spisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy będzie dniem początku biegu terminu obowiązywania rękojmi i gwarancji dla wszystkich robót składających się na przedmiot umowy.
4. Jeżeli w okresie gwarancyjnym zostaną ujawnione wady i usterki to Wykonawca jest zobowiązany usunąć je na swój koszt w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia.
5. W przypadku opóźnień w usuwaniu wad i usterek przez Wykonawcę, Zamawiający zastrzega sobie prawo ich usunięcia we własnym zakresie na koszt i ryzyko Wykonawcy bez utraty gwarancji. Zamawiający uprawniony jest do pokrycia kosztu usunięcia wad, o którym mowa w niniejszym ustępie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez jego odpowiednie pomniejszenie.
6. W przypadku jeżeli Wykonawca będzie zobowiązany usunąć usterki to winien to wykonać w terminach uzgodnionych z Zamawiającym w taki sposób, aby uciążliwości z tego powodu były możliwie jak najmniejsze.
7. Potwierdzenie usunięcia wad i usterek odnotowane będzie w protokole pousterkowym

podpisany przez Wykonawcę i Zamawiającego.

8. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po upływie terminu określonego w ust. 3 jeżeli zgłosił wady przed upływem tego terminu.
9. Po upływie okresu gwarancji Zamawiający w ciągu 14 dni dokonuje, z udziałem Wykonawcy, odbioru ostatecznego. Zamawiający sporządza protokół odbioru ostatecznego, który podpisują obie strony.

§ 9

Niezależnie od przewidzianych w § 8 uprawnień gwarancyjnych Zamawiający może dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy na zasadach wynikających z właściwych przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 10

1. Wykonawca wnosi w formie pieniężnej zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % ceny ofertowej netto tj. najpóźniej w dniu zawarcia umowy w pieniądzu na konto Zamawiającego PEKAO S.A. O/Piotrków Tryb. 51 1240 3116 1111 0000 3506 6347 lub BNP PARIBAS POLSKA SA 35 1750 1295 0000 0000 2086 2033.
2. Strony postanawiają, że 70 % zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1 zostanie zwrócone Wykonawcy w 30 dniu od dnia wykonania zamówienia i uznania go przez Zamawiającego za należyte wykonane tj. od dnia zakończenia odbioru końcowego robót, pod warunkiem braku wad. W przypadku stwierdzenia konieczności usunięcia wad, zwrot zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od dnia usunięcia wad stwierdzonych protokołem pusterkowym.
3. Strony postanawiają, że 30 % wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest przeznaczone na ewentualne zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady. Zwrot nastąpi nie później niż w 30 dniu po upływie okresu gwarancji udzielonej przez Wykonawcę. Przy czym warunkiem zwrotu zabezpieczenia w tej części jest podpisanie przez Zamawiającego bez zastrzeżeń, protokołu stwierdzającego brak usterek oraz wad sporządzony po upływie terminu rękojmi oraz gwarancji.

§ 11

1. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru inwestorskiego w osobie: mgr inż. Tomasza Piwowarskiego.
2. Inspektor nadzoru działa w zakresie określonym w art. 25 i 26 ustawy Prawo budowlane.
3. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie będzie kierownik budowy/robót w osobie:
4. Kierownik budowy/robót realizuje obowiązki określone w art. 21a i art. 22 ustawy Prawo budowlane i odpowiada za cały zakres prac na danym budynku.

§ 12

1. W przypadku rażącego naruszenia uregulowań niniejszej umowy z winy Wykonawcy, Zamawiający zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku okoliczności powodujących, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął prac oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego przesłanego pisemnie, bądź mailowo w ciągu 21 dni od wysłania pisma.
4. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktury mimo dodatkowego wezwania złożonego na piśmie w terminie jednego miesiąca od upływu terminu zapłaty.
5. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności

takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 13

1. Za niewykonanie albo nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy strony ustalają kary umowne.
2. W przypadku opóźnienia ustalonego w § 6 terminu zakończenia prac lub usuwania wad dotyczących danego zadania Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego brutto należnego za dane zadanie za każdy dzień opóźnienia.
3. W przypadku nieuzasadnionego odstąpienia od umowy przez Wykonawcę, lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy określonych w § 2 ust. 3 i § 12 ust. 1 i 3, Zamawiający ma prawo do kary umownej w wysokości 25% łącznego wynagrodzenia brutto określonego w umowie.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia oraz z wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
5. Zastrzeżenie powyższych kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych, w kwocie przewyższającej kwotę kary umownej.
6. W przypadku wystąpienia złomu bądź innych materiałów z demontażu i rozbiórki, będące odpadami, stanowią własność Wykonawcy i należy je zagospodarować zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, co w ramach umowy spoczywa na Wykonawcy. Zysk i koszty powstałe z w/w tytułu Wykonawca uwzględni w cenie ryczałtowej oferty.

§ 14

Sądem właściwym dla rozstrzygania wszelkich sporów, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją niniejszej umowy będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 15

Zmiana postanowień zawartej umowy nastąpić może za zgodą stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy zasad Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: