

Niniejsza umowa o roboty budowlane, zwana dalej „Umową”, została zawarta w dniu2025 r. w Redzie, pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową w Redzie, ul. Łąkowa 29A, kod pocztowy 84-240, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000333978, posiadającą NIP 588-232-67-51, w imieniu i na rzecz której działają:

- 1) **Jagoda Ferra-Siudek** – Prezes Zarządu,
- 2) **Irena Mazurowska** – Członek Zarządu,

uprawnieni do łącznej reprezentacji Spółdzielni na mocy Statutu Spółdzielni, co potwierdza wydruk komputerowy z Centralnej informacji KRS odpowiadający odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, który stanowi Załącznik nr 1 do Umowy, zwaną w dalszej części Umowy „**Inwestorem**”,

a

Panem, zamieszkałym w, ul., kod pocztowy, posiadającym NIP, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą, pod adresem:, ul., kod pocztowy, zarejestrowaną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez ministra właściwego do spraw gospodarki, której zaświadczenie o wpisie w postaci wydruku komputerowego stanowi Załącznik nr 2 do Umowy, zwaną/ym w dalszej części Umowy „**Wykonawcą**”.

§ 1. Oświadczenie Wykonawcy

Wykonawca oświadcza, iż:

- 1) posiada stosowne doświadczenie i wiedzę w zakresie prac budowlanych oraz instalacyjnych, a także dysponuje wykwalifikowanym personelem, wysokiej jakości sprzętem i urządzeniami, co pozwoli mu na terminowe wywiązanie się ze wszystkich obowiązków przewidzianych w niniejszej Umowie;
- 2) sprzęt oraz urządzenia, z których będzie korzystał przy realizacji inwestycji będącej przedmiotem niniejszej Umowy, będzie sprawny i spełniający wszelkie normy dopuszczające do używania;
- 3) oświadczenie zawarte powyżej w § 1 pkt 3) stosuje się odpowiednio w odniesieniu do kwalifikacji osób odpowiedzialnych za przeprowadzenie i nadzorowanie prac budowlanych i instalacyjnych w ramach inwestycji będącej przedmiotem niniejszej Umowy;
- 4) nie będzie brał udziału w jakichkolwiek projektach (inwestycjach), które mogą wpłynąć negatywnie na jakość lub terminowość wykonania obowiązków przewidzianych w niniejszej Umowie;
- 5) nie jest prowadzone w stosunku do niego postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub układowe oraz wedle jego najlepszej wiedzy nie istnieją żadne okoliczności mogące spowodować wszczęcie takich postępowań;
- 6) nie istnieją żadne umowy lub porozumienia zawarte z osobami trzecimi ograniczające lub uniemożliwiające mu zawarcie niniejszej Umowy oraz wykonanie jej postanowień;
- 7) zapoznał się z przedmiarem remontu balkonów i nie zgłasza do niego zastrzeżeń i uwag.

§ 2. Przedmiot Umowy

Zamawiający powierza do wykonania, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na wymianie pionów instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynkach przy

I etap w 2026 roku

- **Ul. Łąkowa 17,19,22,23,25,31,32,33,39,53**

II etap w 2027 roku

- **Ul. Łąkowa 34**
- **Ul. Spokojna 23,25,27,29,33,35,37,39,41**

1. Szczegółowy zakres robót określa Załącznik nr 6 do Umowy tj. oferta wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym.

§ 3. Zakres świadczeń Wykonawcy

1. Do zadań Wykonawcy należy spełnienie wszelkich świadczeń, dokonanie wszelkich nakładów, jak również poczynienie wszelkich przygotowań, które są konieczne bądź potrzebne dla realizacji Inwestycji zgodnie z uznanymi zasadami techniki i sztuki budowlanej, w stanie nadającym się do urzędowego odbioru.
2. Do zakresu świadczeń wykonawcy należy również:
 - 1) wykonanie wszelkich prac zagospodarowania terenu budowy niezbędnych do prawidłowego rozpoczęcia i przeprowadzenia prac budowlanych;

- 2) wykonanie wszelkich niezbędnych robót przygotowawczych i rozbiórek uwalniających teren budowy od zbędnych naniesień budowlanych, w zakresie wynikającym z udostępnionej dokumentacji;
 - 3) wykonanie wszelkich niezbędnych robót, czynności zabezpieczających i tymczasowych w rejonie i w bezpośrednim sąsiedztwie prowadzonych prac budowlanych;
 - 4) zorganizowanie, prowadzenie, kierowanie, techniczne nadzorowanie i zabezpieczanie robót zgodnie z Umową, ze sztuką budowlaną, najnowszą i najlepszą wiedzą techniczną oraz obowiązującymi w Polsce normami i przepisami;
 - 5) uporządkowanie terenu budowy – przede wszystkim po wykonanych pracach, poprzez m.in. usunięcie z placu budowy wszelkich maszyn i urządzeń należących do Wykonawcy lub jego podwykonawców, likwidację zaplecza wraz z ogrodzeniem, doprowadzenie do należytego stanu nieruchomości, na której została zrealizowana Inwestycja budowlana, usunięcie wszelkich odpadów, itp.;
 - 6) spełnienie wszelkich zobowiązań wobec osób trzecich, powstałych w związku z korzystaniem na cele budowlane z publicznych lub prywatnych dróg, nieruchomości lub urządzeń. Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania i opłacenia wszelkich wymaganych czasowych decyzji i pozwoleń na korzystanie z terenu osób trzecich, tj. czasowe zajęcie terenu, prawo przejazdu itp. w związku z podjętymi i wykonywanymi pracami budowlanymi oraz zwolnienia Inwestora od wszelkich roszczeń osób trzecich, podnoszonych w związku ze szkodami wyrządzonymi przez wykonawcę lub jego podwykonawców;
 - 7) zabezpieczenie wszelkich przyłączy mediów znajdujących się na budowie lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie oraz, o ile będzie to konieczne, ich przełożenie;
 - 8) wykonanie wszelkich działań mających na celu zabezpieczenie terenu budowy i działek sąsiednich włącznie z działaniami koniecznymi do zabezpieczenia i utrzymania ruchu na budowie, koniecznymi blokadami dróg, ustawieniem tablic informacyjnych i oświetlenia, uzyskaniem wszelkich ewentualnie koniecznych zezwoleń na korzystanie z dróg publicznych, jak również przejęciem związanych z tym kosztów;
 - 9) przeprowadzenie wszelkich wymaganych obowiązującymi przepisami odbiorów i kontroli przez właściwe urzędy i organy administracji, rzeczoznawców i wymagany dozór techniczny, łącznie z pokryciem kosztów z tym związanych;
 - 10) zabezpieczenie wszelkich wykonanych świadczeń aż do odbioru, także w czasie ewentualnej przerwy w pracach budowlanych, wynikłej z przyczyn siły wyższej oraz przyczyn, które nie leżą po stronie Inwestora. Wykonawca zobowiązany jest chronić przed zniszczeniem, uszkodzeniem i kradzieżą wykonane prace budowlane, wyposażenie i urządzenia. Dotyczy to również zabezpieczenia ich przed szkodliwym wpływem warunków atmosferycznych;
 - 11) usunięcie wszelkich stwierdzonych wad i usterek w trakcie budowy w terminie uzgodnionym z Inwestorem.
3. Wykonawca jest zobowiązany przedkładać Inwestorowi co najmniej **raz na tydzień** sprawozdanie dotyczące stanu budowy. Inwestor i jego pełnomocnicy mają w każdym czasie prawo wstępu na budowę, prawo uzyskania informacji o stanie prac, prawo żądania tych informacji i przeprowadzenia czynności kontrolnych.

§ 4. Realizacja Umowy

1. W przypadku, gdy Wykonawca powierzy realizację dzieła **podwykonawcom**, to nie zwalnia go to z odpowiedzialności lub obowiązków wynikających z Umowy lub przepisów obowiązującego prawa. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za działania własne. Wykonawca jest zobowiązany przedstawić podwykonawców i dalszych podwykonawców przewidzianych do uczestniczenia w realizacji prac budowlanych wraz z umową o podwykonawstwo i częścią dokumentacji dotyczącej wykonania prac określonych w tej umowie, co najmniej na **30 dni** przed wprowadzeniem ich na teren budowy i uzyskać akceptację Inwestora.
2. Wykonawca jest zobowiązany wykonać Inwestycję z należyłą starannością, fachowo i terminowo w pełnym zakresie, a także wykonać inne czynności niewymienione w Umowie, lecz niezbędne dla właściwej realizacji Umowy.
3. Wykonawca realizując dzieło budowlane, zobowiązany jest do korzystania z pomocy wykwalifikowanej i posiadającej wymagane uprawnienia kadry inżynierskiej w takim zakresie, w jakim on sam nie posiada odpowiednich kwalifikacji, doświadczenia oraz nie spełnia wymagań fachowości.
4. Wykonawca jest zobowiązany do obowiązkowego i punktualnego uczestnictwa w ustalonych przez Inwestora naradach koordynacyjnych, dotyczących przedmiotu umowy, pod rygorem nałożenia kary w wysokości **100,00 zł (słownie: sto złotych)** za każdą nieusprawiedliwioną nieobecność.
5. Wykonawca powinien niezwłocznie pisemnie poinformować Inwestora o wszelkich okolicznościach, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót oraz o zmianach i odstępstwach od przedłożonych projektów i dokumentów, stanowiących podstawę umowy, których wprowadzenie może okazać się konieczne i uzyskać na powyższe zgodę Inwestora. Inwestor podejmie decyzję w terminie **5 dni**. Zmiany i odstępstwa od przedłożonych planów i dokumentów stanowiących podstawę umowy, wynikające z obowiązujących przepisów i rozporządzeń są wyłączone z obowiązku uzyskania zgody Inwestora. Nie zwalnia to Wykonawcy od powiadomienia Inwestora o ich wystąpieniu.
6. Wykonawca zapewni pełny dozór, wykwalifikowaną siłę roboczą, urządzenia i wyposażenie oraz sprzęt niezbędny dla realizacji i zakończenia prac budowlanych w ustalonym w umowie terminie.

7. Strony Umowy postanawiają, że:
 - 1) wszystkie urządzenia, wyposażenie oraz Prace budowlane będą odpowiedniego rodzaju i jakości opisanej w ramach niniejszej Umowy;
 - 2) Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przeprowadzaniem prób, badań, testów i pomiarów itp. niezbędnych do udokumentowania jakości robót i ich zgodności z wymogami prawa budowlanego, odpowiednimi normami budowlanymi i technicznymi oraz postanowieniami Umowy.
8. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać wszystkie polecenia Inwestora wydawane zgodnie z przepisami prawa i wszystkimi postanowieniami Umowy.
9. Z chwilą protokolarnego przejęcia terenu budowy Wykonawca ponosi na zasadach ogólnych odpowiedzialność za szkody wynikłe na tym terenie aż do chwili protokolarnego odbioru Inwestycji.
10. Wykonawca nie może prowadzić robót w niedzielę i święta.
11. Roboty obejmujące przedmiot Umowy mogą być prowadzone w godzinach: 7.00-19.00.

§ 5. Wynagrodzenie

1. Za realizację wszystkich świadczeń wynikających z niniejszej Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości **PLN brutto** (słownie: złotych). Przez wynagrodzenie ryczałtowe strony rozumieją wynagrodzenie zdefiniowane w art. 632 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia Umowy nie można było przewidzieć rozmiarów i kosztów prac.
2. Powyższe wynagrodzenie ryczałtowe zostanie wypłacone z uwzględnieniem potrąceń wynikających z umowy i po dokonaniu bezusterkowego protokolarnego odbioru bez określenia w nim zastrzeżeń lub wad Przedmiotu umowy przez Zamawiającego oraz wpływu do niego prawidłowo wystawionych faktur VAT i spełnieniu pozostałych warunków, o których mowa w § 7 ust. 1 Umowy.
3. Powyższe wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje wszelkie koszty, związane z realizacją dzieła budowlanego, włącznie z własnymi kosztami Wykonawcy, jak również jego ewentualnych podwykonawców, wynikające ze świadczeń i obowiązków opisanych w § 2-4 Umowy.
4. Wynagrodzenie zryczałtowane określone w niniejszym paragrafie jest wynagrodzeniem niezmiennym przez cały okres realizacji Inwestycji. Niniejsza Umowa określa możliwe odstępstwa od tej reguły. W wynagrodzeniu zawarte są również wszelkie koszty robót i materiałów budowlanych niezbędnych dla wykonania całości Prac budowlanych objętych niniejszą Umową, wynikających z wymogów sztuki budowlanej i przepisów obowiązującego Prawa budowlanego.
5. Wykonawca oświadcza, iż nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tytułu niedoszacowania należności za wykonanie prac będących przedmiotem umowy czy innych błędów Wykonawcy (w szczególności błędów rachunkowych między innymi w sporządzeniu przedmiaru robót czy nieuwzględnieniu któregośkolwiek elementu robót będącego w dokumentacji) oraz, że ilości przyjęte do określenia ryczałtowej należności za wykonanie prac są wystarczające do wykonania całości robót zgodnie z zapisami niniejszej Umowy. Ponadto Wykonawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej na placu budowy, zapoznał się z planem zagospodarowania placu budowy, oraz zapoznał się z warunkami realizacji.
6. Wykonawca jest zobowiązany, przed udzieleniem mu dodatkowego zlecenia, wspólnie z Inwestorem pisemnie określić zakres świadczeń i ich wartość. Poczynione w ten sposób ustalenia są wiążące przy dokonywaniu rozliczeń.
7. Rachunek końcowy dla realizacji Inwestycji należy przedłożyć Inwestorowi po dokonaniu bezusterkowego i bez zastrzeżeń końcowego odbioru przedmiotu Umowy (§ 12). W ciągu **14 dni** po przedłożeniu Inwestorowi rachunku końcowego, Wykonawcy zostanie wypłacone całe wynagrodzenie powiększone o obowiązujący podatek VAT, po odliczeniu ewentualnych wartości płatności częściowych. Płatności za jeszcze niewykonane albo wadliwie wykonane poszczególne świadczenia mogą zostać wstrzymane aż do odbioru wyżej opisanych świadczeń.

§ 6. Zmiany zakresu Prac budowlanych

1. Wynagrodzenie zryczałtowane określone w § 5 powyżej, zostało ustalone za wykonanie Prac budowlanych przewidzianych niniejszą Umową wraz z załącznikami.
2. Zmiany zakresu Prac budowlanych (**prace dodatkowe**) wykraczające poza zakres Umowy, wymagają pisemnego zlecenia Inwestora. Zlecenie dla swej ważności musi być wystawione przed rozpoczęciem realizacji ww. Prac budowlanych i podpisane przez osoby upoważnione do zaciągania zobowiązań finansowych w imieniu Wykonawcy i Inwestora.
3. Na pisemne zapytanie ofertowe Inwestora dotyczące prac dodatkowych, Wykonawca jest zobowiązany złożyć ofertę cenową w terminie **7 dni** od otrzymania zapytania ofertowego.
4. Zmiany zakresu Prac budowlanych muszą być wykonywane w ramach ogólnego terminu realizacji całej Inwestycji na warunkach określonych postanowieniami Umowy, a wartość dodatkowych prac budowlanych zatwierdzona przez Inwestora.
5. Roboty, które Wykonawca wykona bez zlecenia lub samowolnie, odbiegając od postanowień Umowy, nie będą dodatkowo wynagradzane.

6. W sytuacji, kiedy Strony nie uzgodnią warunków wykonania zmian zakresu Prac budowlanych, Inwestor ma prawo zlecić ich wykonanie innemu wykonawcy, a Wykonawca będzie zobowiązany nieodpłatnie skoordynować ze swoimi robotami roboty wyznaczonego przez Inwestora wykonawcy.
7. Inwestor przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień umowy w zakresie dopuszczenia możliwości wykonania **robót zamiennych oraz ograniczenia zakresu robót**, co nie jest rozumiane jako odstępianie od umowy:
 - 1) W przypadku wystąpienia robót zamiennych rozliczenie za roboty zamienne następować będzie w oparciu o wzajemne negocjacje. Podstawowy termin wykonania robót budowlanych określony w umowie zostanie przedłużony, jeżeli realizacja robót zamiennych będzie tego wymagać z przyczyn technologicznych.
 - 2) Inwestor może jednostronnie ograniczyć zakres robót objętych umową po uprzednim zasięgnięciu opinii autora projektu, inspektora nadzoru bądź kierownika budowy. W takiej sytuacji Inwestor poinformuje pisemnie Wykonawcę na **7 dni** przed planowanym terminem ograniczenia robót o rezygnacji z wykonania części inwestycji. Ograniczenie zakresu robót powoduje proporcjonalne zmniejszenie wynagrodzenia Wykonawcy uwzględniające przedmiot robót, z których Inwestor zrezygnował. Nie wymaga to sporządzenia aneksu do Umowy.
9. Na wniosek Wykonawcy, za zgodą Inwestora, w trakcie prowadzenia inwestycji, mogą być dokonywane zmiany technologii wykonania elementów robót. Dopuszcza się je tylko w przypadku, gdy proponowane przez niego rozwiązanie jest równorzędne lub lepsze funkcjonalnie od tego, jakie przewiduje projekt. W tym przypadku Wykonawca przedstawia projekt zamienny zawierający opis proponowanych zmian wraz z rysunkami. Projekt taki wymaga akceptacji nadzoru autorskiego i zatwierdzenia do realizacji przez Inwestora.

§ 7. Płatności

1. Podstawą do zapłaty za wykonanie świadczeń wynikających z niniejszej Umowy jest spełnienie wszystkich warunków dotyczących Wykonawcy wymienionych w niniejszej Umowie a w szczególności:
 - 1) sporządzenie protokołów odbiorów częściowych i protokołu końcowego, podpisanych wspólnie przez przedstawiciela Wykonawcy, kierownika budowy i Inwestora, po usunięciu wszystkich ewentualnych wad,
 - 2) przedstawienie przez Wykonawcę oświadczeń, o których mowa w ust. 8 poniżej,
 - 3) przedłożenie pisemnych gwarancji.
2. Jakość robót objętych fakturowaniem musi odpowiadać wymaganiom określonym w Umowie. W przeciwnym wypadku Inwestor jest upoważniony do zatrzymania kwoty gwarantującej usunięcie wady elementu do czasu usunięcia nieprawidłowości przez Wykonawcę. Wartość zatrzymanej kwoty zostanie określona jednostronnie przez Inwestora, o czym Wykonawca zostanie poinformowany i fakt ten akceptuje bez zastrzeżeń.
3. Wykonawca wystawi faktury wraz z załącznikami wg ust. 1 po ich akceptacji przez Inwestora. Inwestor dokona weryfikacji i rozliczenia zakresu prac przez Wykonawcę. Fakturowanie częściowe odbywać się będzie okresowo – zgodnie z Harmonogramem, po stwierdzeniu przez Strony zakończenia poszczególnych etapów i ich odbiorze.
4. Płatność nastąpi przelewem na konto Wykonawcy w okresie **14 dni**, licząc od dnia przyjęcia i zaakceptowania w miejscu zamieszkania Inwestora prawidłowo wystawionej faktury. Płatność dokonana zostanie na konto Wykonawcy podane na fakturze, które będzie znajdowało się na tzw. „białej liście podatników VAT” (Wykonawca zobowiązuje się ten stan utrzymywać, a o jego zmianie niezwłocznie zawiadomić Inwestora).
5. Wykonawca może wystąpić z wnioskiem o wcześniejszą płatność faktury, tj. w terminie krótszym niż określony w ust. 4, a Inwestor może takiej zgody udzielić, w szczególności po łącznym spełnieniu następujących warunków:
 - 1) Wykonawca uzyska pisemną akceptację kierownika budowy na dokonanie wcześniejszej płatności,
 - 2) Wykonawca udzieli Inwestorowi rabatu w wysokości ustalonej między Stronami.
6. W przypadku uzyskania zgody Inwestora na dokonanie wcześniejszej płatności Wykonawca w treści faktury uwidoczni udzielony rabat zmniejszający wartość należności za wykonanie prac, zgodnie z zapisami ust. 5 pkt. 2).
7. Dniem zapłaty uznaje się dzień złożenia przelewu w banku przez Inwestora.
8. W przypadku korzystania przez Wykonawcę przy realizacji niniejszej Umowy z usług podwykonawców, Wykonawca przed wystawieniem faktury VAT Inwestorowi jest zobowiązany do:
 - 1) zapłacenia każdemu z podwykonawców przysługującego mu wynagrodzenia;
 - 2) złożenia Inwestorowi oświadczenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zawierającego zapewnienie Wykonawcy, że zapłacił każdemu z podwykonawców przysługujące mu wynagrodzenie, a w przypadku wystąpienia przez podwykonawcę w stosunku do Inwestora z żądaniem zapłaty wynagrodzenia za czynności wykonane przez podwykonawcę Wykonawca zobowiązuje się nieodpłatnie i skutecznie zwolnić Inwestora z obowiązku zaspokojenia tych roszczeń;
 - 3) złożenia Inwestorowi pisemnych pod rygorem nieważności oświadczeń każdego z podwykonawców, w których stwierdzą oni, że otrzymali od Wykonawcy całość przysługującego im wynagrodzenia z tytułu wykonania czynności w ramach realizacji zamówienia określonego w niniejszej Umowie oraz, że zrzekają

się oni wszelkich roszczeń w stosunku do Inwestora z tytułu zapłaty wynagrodzenia za wykonanie czynności w ramach realizacji zamówienia określonego w niniejszej umowie.

9. Jeżeli Wykonawca nie dopełni obowiązków, o których mowa w ust. 8, Inwestor będzie miał prawo zapłacić bezpośrednio podwykonawcy wszystkie wymagalne należności, jakich nie zapłacił Wykonawca oraz potrącić kwotę tak zapłaconą z wynagrodzeniem Wykonawcy.
10. Niezależnie od postanowień ust. 9 niniejszego paragrafu wynagrodzenie Wykonawcy ulega obniżeniu o kwotę wynagrodzenia, jaką Inwestor zapłacił Wykonawcy lub jaką Inwestor zapłacił wszystkim podwykonawcom Wykonawcy i ich dalszym podwykonawcom z tytułu wykonanych przez nich robót na podstawie umów zawartych z nimi przez Wykonawcę za zgodą Inwestora i do zapłaty, której Inwestor był zobowiązany solidarnie z Wykonawcą zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego. W przypadku, gdy wynagrodzenie Wykonawcy będzie niższe od kwot zapłaconych przez Inwestora wszystkim podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Inwestorowi tej różnicy.

§ 8. Obowiązki Inwestora

Do obowiązków Inwestora należy:

- 1) przekazanie Wykonawcy nieruchomości w celu realizacji Inwestycji,
- 2) regulowanie w terminach i na warunkach określonych niniejszą Umową należności za zrealizowane i potwierdzone Prace budowlane Wykonawcy,
- 3) dokonywanie odbiorów częściowych i końcowych Prac budowlanych wykonanych przez Wykonawcę (§ 12),
- 4) weryfikowanie zgodności prowadzonych Prac budowlanych z niniejszą Umową, a także dokonywanie na bieżąco oceny stanu zaawansowania Prac budowlanych. Do prowadzenia tych czynności Inwestor upoważnia pracownika działu technicznego,
- 5) współdziałanie z Wykonawcą w podejmowaniu decyzji niezbędnych dla terminowej realizacji niniejszej Umowy.

§ 9. Nadzór nad realizacją Prac budowlanych

1. Wyznaczony przez Inwestora pracownik działu technicznego pełnić będzie nadzór nad realizacją Prac budowlanych, w szczególności poprzez:
 - 1) sprawowanie kontroli w zakresie zgodności realizowanych prac budowlanych ujętych w przedmiarze robót wraz z obowiązującymi w Polsce przepisami oraz Polskimi Normami;
 - 2) sprawdzanie i odbiór Prac budowlanych ulegających zakryciu i Prac budowlanych o efektach tymczasowych (o ile wymagają tego obowiązujące w Polsce przepisy), uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i gotowych elementów;
 - 3) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót, nadzór nad usunięciem wad i usterek przez Wykonawcę.
2. Inwestor będzie mieć zawsze i bez ograniczeń zapewniony wstęp na Teren budowy.

§ 10. Terminy Prac budowlanych i kary umowne

1. Strony ustalają termin rozpoczęcia Prac budowlanych:
I etap od dnia 7.01.2026 do dnia 30.06.2026
II etap od dnia 7.01.2027 do dnia 30.06.2027
2. Termin zakończenia Prac budowlanych może zostać odpowiednio przedłużony w przypadku zlecenia przez Inwestora dodatkowych Prac budowlanych, wartością swoją przekraczających 5 % wynagrodzenia ryczałtowego, jak również w przypadku wstrzymania prac przez Inwestora w związku z wyczerpaniem środków własnych na sfinansowanie inwestycji do czasu uzyskania kredytu bankowego na sfinansowanie dalszych etapów inwestycji.
3. W przypadku przekroczenia przez Wykonawcę, z przyczyn leżących po jego stronie, Terminu zakończenia prac budowlanych, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić natychmiastowo wymagalną karę umowną w wysokości 0,5 % wynagrodzenia netto, określonego w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia. Kara umowna nie może jednak przekroczyć łącznie 30 % wynagrodzenia.
4. Wykonawca zapłaci Inwestorowi kary umowne za opóźnienie w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,4 % wynagrodzenia netto, określonego w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia. Kara umowna nie może jednak przekroczyć łącznie 30 % wynagrodzenia.
5. Za powierzenie wykonania robót podwykonawcy bez uprzedniej zgody Inwestora, za opóźnienie w terminowym przekazaniu Inwestorowi dokumentów dotyczących zatrudnienia podwykonawcy, w tym w szczególności projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany - w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust.1 Umowy za każdy przypadek naruszenia.
6. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kary umownej z przysługującego mu wynagrodzenia.
7. Powyższe zastrzeżenie kary umownej nie narusza prawa Inwestora do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kary umownej.
8. Wszelkie istotne wydarzenia dotyczące przebiegu Prac budowlanych (także opóźnienia, powstałe szkody oraz roszczenia) należy zgłosić Inwestorowi pisemnie niezwłocznie po powzięciu wiadomości o ich

zaistnieniu. W razie konieczności dalszy przebieg Prac budowlanych należy uzgodnić na nowo w formie pisemnej.

§ 11. Warunki utrudniające prowadzenie Prac budowlanych

1. Wykonawca ma prawo do negocjowania nowych terminów wykonania Prac budowlanych w wypadku:
 - 1) wystąpienia niesprzyjających dla robót konstrukcyjnych i zewnętrznych warunków pogodowych.
 - 2) przerwania realizacji prac budowlanych przez właściwe organy administracji rządowej, samorządowej bądź prawomocnym wyrokiem sądu, bez winy Wykonawcy.
2. Wszelkie opóźnienia i niedotrzymania terminów wynikające z powodu siły wyższej nie będą traktowane jako niedotrzymanie zobowiązań określonych niniejszą Umową i nie będą powodowały jakiegokolwiek odpowiedzialności strony za szkodę poniesioną przez drugą stronę.
3. Pojęcie **siły wyższej** oznacza wszelkie wydarzenia, istniejące lub mogące zaistnieć w przyszłości, które mają wpływ na realizację Umowy, znajdujące się poza realną kontrolą stron i których nie można było przewidzieć lub, które, choć przewidywalne, były nieuniknione, nawet po przedsięwzięciu przez Inwestora lub Wykonawcę wszelkich uzasadnionych kroków dla uniknięcia takich wydarzeń. Pojęcie to obejmuje w szczególności takie wydarzenia, jak: zamieszki, wojny, pożary, powodzie, huragany, trzęsienia ziemi, promieniowanie, epidemie, strajk generalny lub branżowy trwający dłużej niż 5 dni.

§ 12. Przejęcie i odbiór Prac budowlanych

1. Wykonawca poinformuje Inwestora przesyłając na adres e-mail biuro@sm-sloneczna.pl informację o wszelkich odbiorach robót maksymalnie na **2 dni** przed terminem ich dokonania. Odbiory dokonywane będą w obecności przedstawiciela Wykonawcy oraz pracownika działu technicznego.
2. W razie stwierdzenia przez Inwestora w trakcie odbioru istnienia jakichkolwiek wad prac wykonanych w ramach odbieranego etapu Inwestycji budowlanej może on uzależnić dokonanie tego odbioru i podpisanie protokołu od usunięcia tych wad. Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia wszystkich wad stwierdzonych w protokole odbioru na koszt własny w terminie określonym w protokole.
3. Odbioru częściowego dokonuje się w celu prowadzenia bieżących częściowych rozliczeń. Dokonanie odbioru częściowego następuje na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę „Wykazu robót wykonanych częściowo”, potwierdzonego przez Inwestora. Wykaz ten sporządzany jest na podstawie faktycznego stopnia zaawansowania robót zgodnie z wykazem elementów rozliczeniowych, stanowiących integralną część umowy.
4. Po ukończeniu całości Prac budowlanych przez Wykonawcę Strony sporządzą **protokół odbioru** całości prac budowlanych. Podpisanie przez Strony protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń, stanowi równocześnie termin wydania przedmiotu Umowy.
5. Inwestor może odmówić dokonania odbioru końcowego, jeżeli nie zostały wykonane wszystkie prace w ramach Inwestycji budowlanej (w tym prace dodatkowe uzgodnione pomiędzy Stronami), bądź też, jeżeli stwierdził w jego trakcie istnienie wad dotyczących wykonanych prac, a Wykonawca odmawia ich usunięcia w okresie, w którym dokonywany jest odbiór końcowy. W takim przypadku Strony określą termin, do którego winny zostać wykonane wszystkie zaległe prace i/lub zostaną usunięte wady stwierdzone podczas odbioru końcowego. Jeżeli Strony nie ustalą w ten sposób terminu, to Inwestor sam wyznaczy Wykonawcy termin, a Wykonawca termin ten bez zastrzeżeń przyjmie i będzie nim związany. Niezwłocznie po wywiązaniu się przez Wykonawcę z powyższego obowiązku (tj. wykonanie zaległych prac oraz/lub usunięcie wad) zostanie wyznaczony nowy termin dokonania odbioru końcowego Inwestycji budowlanej.
6. Odbiór po okresie rękojmi jest dokonywany przez Inwestora z udziałem zaproszonych rzeczoznawców i bezpośrednich użytkowników oraz Wykonawcę w formie protokolarnej i ma na celu stwierdzenie wykonania przez Wykonawcę zobowiązań wynikających z rękojmi za wady fizyczne.
7. Po zakończeniu okresu rękojmi lub gwarancji zgodnie z § 15 ust. 2 i 4 Strony dokonają **odbioru ostatecznego**.

§ 13. Rozkład ryzyka i odpowiedzialności

1. Zakres odpowiedzialności Wykonawcy obejmuje wszelkie czynności zmierzające do realizacji umownych obowiązków Wykonawcy. Czynności te należy realizować w ten sposób, by nie nastąpiło zakłócenie lub naruszenie własności lub praw Inwestora lub osób trzecich. Obowiązek ten spoczywa na Wykonawcy, jego pełnomocnikach, pomocnikach, inżynierach, architektach, przedsiębiorcach i innych osobach uczestniczących w Inwestycji.
2. Wykonawca odpowiada w sposób nieograniczony za swoje działania i zaniechania, za dochowanie wszelkich obowiązków, tak ustawowych, jak i nałożonych w trybie administracyjnym, jak również za pracujących na jego rzecz przy realizacji dzieła budowlanego, w szczególności swoich pracowników, pełnomocników, pomocników, podwykonawców, inżynierów, architektów oraz ich pomocników i przedstawicieli.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność prawną wobec Inwestora za skutki wynikające z zastosowania niewłaściwej technologii lub niewłaściwego prowadzenia robót.
4. Jeżeli właściwe urzędy wydadzą Inwestorowi zakaz prowadzenia Prac budowlanych albo dzieło budowlane nie będzie mogło być wykonane lub wykończony z przyczyn, za które ani Inwestor, ani Wykonawca nie

ponosi odpowiedzialności, Wykonawca nie ma roszczenia o wypłatę wynagrodzenia za jeszcze niespełnione świadczenia, jak również o zwrot utraconych w tym zakresie korzyści.

§ 14. Ubezpieczenie

1. W zakresie niniejszego przedsięwzięcia budowlanego Wykonawca posiada **ubezpieczenie majątkowe od odpowiedzialności cywilnej** na kwotę **500.000,00 PLN**.
2. Wraz z polisą ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Wykonawca przedstawi dowód opłacenia składki ubezpieczeniowej na ww. ubezpieczenie.
3. Powyżej opisane ubezpieczenie musi pozostać w mocy przez cały czas trwania Umowy aż do daty końcowego odbioru Prac budowlanych. W przypadku, gdy Wykonawca nie przedłuży ważności ubezpieczenia na dodatkowe okresy, Inwestor ma prawo przedłużenia ubezpieczenia na koszt Wykonawcy.

§ 15. Uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji

1. Za wszelkie wady Przedmiotu Umowy Wykonawca ponosi odpowiedzialność względem Inwestora na podstawie przepisów regulujących **rękojmię za wady**.
2. Uprawnienia Inwestora z tytułu **rękojmi za wady** wygasają z upływem lat.
3. Ponad uprawnienia z tytułu rękojmi za wady, Wykonawca udziela Inwestorowi **gwarancji**. Wykonawca doręczy Inwestorowi pisemny dokument gwarancji. Gwarancja udzielona przez Wykonawcę w niniejszej Umowie obejmuje w szczególności zapewnienie udzielone przez Wykonawcę, że Przedmiot umowy jako całość, a także każdy z jego elementów, spełnia wymogi jakościowe, funkcjonalne i techniczne określone w Umowie i załącznikach do Umowy oraz, że Przedmiot umowy spełnia wymagania zgodności z prawem i odpowiednimi normami.
4. Uprawnienia Inwestora z tytułu udzielonej przez Wykonawcę **gwarancji** wygasają z upływem lat.
5. **Bieg okresu rękojmi za wady i gwarancji** rozpoczyna się w dniu dokonania bezusterkowego odbioru końcowego (podpisania bez zastrzeżeń Protokołu końcowego odbioru przez Inwestora) całej Inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.
6. Zamawiający uprawniony jest do korzystania z roszczeń i uprawnień wynikających z rękojmi za wady niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
7. W okresie obowiązywania rękojmi za wady i/lub gwarancji Wykonawca zobowiązany jest wykonać na koszt własny wszelkie naprawy i usunąć wszelkie wady Przedmiotu Umowy (włącznie z wymianą materiałów i urządzeń) ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi za wady zgodnie z zawiadomieniem wystawionym przez Inwestora. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad ze względu na wysokość kosztów usunięcia wad.
8. Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia lub usunięcia wszelkich szkód będących normalnym następstwem wad.
9. Wykonanie prac zaległych, naprawa lub usunięcie wad i usterek winno nastąpić w jak najkrótszym terminie, nie dłuższym jednak niż **7 dni** od daty zawiadomienia Wykonawcy przez Inwestora, chyba, że Strony w tym terminie ustalą inaczej. Czas reakcji, to jest podjęcia czynności naprawczych przez Wykonawcę nie może przekroczyć **5 dni roboczych** od chwili otrzymania przez niego zawiadomienia. Strony mogą w tym czasie ustalić dłuższy termin przystąpienia do usunięcia wad i usterek w przypadku technicznie uzasadnionym.
10. Zgłoszenia winny być dokonywane, wg wyboru Inwestora, pisemnie lub na adres e-mail Wykonawcy.
11. Każdorazowe usunięcie przez Wykonawcę wad winno być potwierdzone przez Inwestora w pisemnym protokole, który winien być dostarczony do siedziby Inwestora.
12. W przypadku wystąpienia wad i usterek Przedmiotu Umowy, okres gwarancji i rękojmi za wady dla elementów wymienianych lub naprawianych biegnie na nowo od chwili dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub dokonania naprawy. Jeżeli wykonawca wymienił część rzeczy, przepis powyższy stosuje się odpowiednio do części wymienionej (klauzula rozszerzająca rękojmię na podstawie 558 § 1 kodeksu cywilnego).
13. W przypadku, gdy dana rzecz wchodząca w zakres Przedmiotu Umowy była już dwukrotnie naprawiana lub wymieniana, to Wykonawca wymieni tą rzecz lub jej część na nową, wolną od wad.
14. Jeżeli Wykonawca nie przystąpi do usuwania usterek lub wad, bądź nie usunie ich w ustalonym lub wyznaczonym terminie, bądź usunie je w sposób niewłaściwy, Inwestor będzie miał prawo powierzyć usunięcie wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy. Przepis art. 480 k.c. nie ma zastosowania. W przypadku opisanym w niniejszym ustępie Inwestor nie traci żadnych praw wynikających z gwarancji jakości i rękojmi.
15. Postanowienia ust. 12 nie naruszają, ani też nie ograniczają innych uprawnień i roszczeń Inwestora wobec Wykonawcy wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa z tytułu rękojmi za wady, gwarancji oraz nienależytego wykonania Umowy.

§ 16. Odstąpienie od umowy

1. Inwestor ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy lub jej części ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - 1) Wykonawca opóźni się z wykonywaniem Prac budowlanych o więcej niż **14 dni** w stosunku do terminów realizacji określonych w załączniku do Umowy,
 - 2) Wykonawca nie realizuje Prac budowlanych zgodnie z Umową lub rażąco nie dotrzymuje swych obowiązków wynikających z Umowy,

- 3) Zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
 - 4) Zostanie wszczęte postępowanie układowe lub upadłościowe albo zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy lub zostanie otwarte postępowanie likwidacyjne Wykonawcy lub Wykonawca utraci zdolność finansowania prac.
2. Oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy może być złożone w terminie **30 dni** od dnia powzięcia wiadomości o przyczynach stanowiących podstawę odstąpienia. Odstąpienie od Umowy wywiera skutek *ex nunc*.
3. Za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Inwestorowi karę umowną w wysokości **40 %** umownego wynagrodzenia ryczałtowego netto, określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy. Inwestor zastrzega sobie prawo dochodzenia roszczeń z tytułu poniesionych strat i utraconych korzyści w wypadku, gdy przewyższają one wysokość kary umownej.
4. Niezwłocznie po wstrzymaniu robót zgodnie z ust. 1, Wykonawca zobowiązany jest do dokonania pełnej inwentaryzacji wykonanych prac budowlanych, urządzeń i wyposażenia, znajdujących się na terenie budowy, a przeznaczonych do budowy obiektu. Dokument ten uzgodniony z Inwestorem posłuży do ewentualnego ostatecznego rozliczenia wartości wstrzymanych prac budowlanych.
5. W przypadku wstrzymania Prac budowlanych, bez względu na przyczynę, obowiązkiem Wykonawcy jest wykonanie wszelkich zabezpieczeń wykonanych dotychczas prac. Przekazanie Prac budowlanych niezakończonych odbywa się w drodze spisania protokołu pomiędzy Wykonawcą a Inwestorem.

§ 17. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania Umowy do wysokości 5 % ceny oferty, tj. zł (słownie: złotych).
2. Pozostała część zabezpieczenia należytego wykonania Umowy zostanie przeznaczona na pokrycie ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi i gwarancji za wady. Zwrot tej części zabezpieczenia nastąpi nie później, niż w ciągu 15 dni po upływie najdłuższego okresu rękojmi i gwarancji, na podstawie protokołu przeglądu pogwarancyjnego stwierdzającego brak wad w przedmiocie Umowy.
3. Zwrot każdej części zabezpieczenia należytego wykonania Umowy wniesionego w pieniądzu, zostanie dokonany przelewem na konto określone przez Wykonawcę w pisemnej dyspozycji dokonania stosownej operacji, którą winien on przekazać Zamawiającemu niezwłocznie po zaistnieniu podstawy do zwrotu właściwej części zabezpieczenia.

§ 18. Porozumienia dodatkowe

1. Porozumienia dodatkowe, uzupełnienia i zmiany mniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. To samo dotyczy również zniesienia obowiązku dochowania formy pisemnej.
2. Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia Umowy Spółki lub też uchwały wspólników upoważniającą Zarząd do zaciągania zobowiązań, do świadczeń o wartości dwukrotnie przewyższających wysokość kapitału zakładowego (o ile taka sytuacja występuje).
3. Wykonawca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Inwestora, przenieść na osobę trzecią, wierzytelności już wymaganych, a także przyszłych, przysługujących Wykonawcy wobec Inwestora 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.
4. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, korespondencja bądź inne informacje oraz dokumentacja przekazywana w związku z niniejszą Umową między stronami będzie sporządzana na piśmie i podpisana przez stronę zawiadamiającą. Zawiadomienia mogą być przesyłane elektronicznie, doręczane osobiście, przesyłane kurierem lub listem poleconym na następujące dane:
 - 1) Inwestor: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Redzie. Adres: ul. Łąkowa 29A, 84-230 Reda; e-mail: biuro@sm-slonieczna.pl.
 - 2) Wykonawca: Adres: ul.; e-mail:@......pl.
5. Każda ze stron zobowiązana jest do informowania drugiej strony o każdej zmianie miejsca zamieszkania, adresu siedziby lub adresu e-mail. Jeżeli strona nie powiadomiła o zmianie miejsca zamieszkania, siedziby lub adresu e-mail, zawiadomienia wysłane na ostatni znany adres zamieszkania, siedziby lub adres e-mail określony w umowie, strony uznają za doręczone.
6. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, korespondencja, bądź inne informacje oraz dokumentacja przekazywana w związku z niniejszą umową za pomocą poczty e-mail muszą zostać niezwłocznie potwierdzone pisemnie.
7. Każda ze Stron pokrywa we własnym zakresie wszelkie poniesione przez nią koszty w związku z przygotowaniem oraz zawarciem niniejszej Umowy.
8. Niżej podpisani przedstawiciele stron zapewniają, że są należycie umocowani do podpisania umowy oraz, że uzyskali zgodę swoich statutowych organów na zawarcie umowy, o ile zgoda taka była konieczna.
9. Prawem właściwym dla niniejszej Umowy jest prawo polskie. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).
10. Umowę niniejszą sporządzono w polskiej wersji językowej w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Handwritten signature/initials

§ 19. Ochrona danych osobowych

Szczegóły odnośnie podstaw i zasad przetwarzania danych osobowych zawiera Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy zatytułowany: „Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w związku z realizacją umowy przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Redzie”.

§ 20. Właściwość sądu

1. Wykonawca i Inwestor oświadczają, że dołożą wszelkich starań, aby ewentualne spory, jakie mogą powstać przy realizacji niniejszej Umowy, były rozwiązywane polubownie poprzez bezpośrednie negocjacje.
2. Spory między stronami mogące zaistnieć na tle stosowania niniejszej Umowy, których nie uda się rozwiązać w sposób określony w ust. 1 będą rozstrzygane według wyboru Inwestora, tj. przez sąd powszechny właściwy dla Inwestora lub w Gdyni.

Załączniki stanowiące integralną część Umowy:

- 1) Wydruk komputerowy z Centralnej informacji KRS odpowiadający odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Inwestora.
- 2) Wydruk komputerowy z Centralnej informacji KRS odpowiadający odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Wykonawcy.
- 3) Opis przedmiotu zamówienia i załączony do niego przedmiar robót.
- 4) Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w związku z realizacją umowy przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Redzie.
- 5) Polisa OC Wykonawcy wraz z dowodem opłacenia składki ubezpieczeniowej.
- 6) Oferta wykonawcy

Umowa niniejsza została odczytana, przyjęta i podpisana przez:

.....
(pieczęć i podpis osoby reprezentującej Wynajmującego albo osoby upoważnionej do składania oświadczeń w imieniu Inwestora)

.....
(pieczęć i podpis Najemcy lub osoby reprezentującej Najemcę albo osoby upoważnionej do składania oświadczeń w imieniu Wykonawcy)