UMOWA nr ...../DT/2026

zawarta w dniu .....2026r. w Sosnowcu pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Nasza" z siedzibą w Sosnowcu, przy ulicy Staszica 19a, działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Katowicach Wydział Gospodarczy KRS nr 0000172807, NIP: 6441015502, REGON: 272599434, reprezentowaną przez:

- Prezesa Zarządu - Izabela Chełmińska
- Wiceprezesa Zarządu - Anna Skorupa

zwaną w dalszej części umowy **„Zamawiającym"**

a

..... działającym pod .....firmą ....., mający siedzibę w ..... NIP: ....., REGON: ..... zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**",

o następującej treści:

§1

2. W ramach niniejszej umowy, Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania *„Rozbiórkę budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy Pl. Kościuszki 15 w Sosnowcu"* na podstawie projektu rozbiórki budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Pl. Kościuszki 15 w Sosnowcu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
3. Szczegółowy zakres prac określa oferta Wykonawcy stanowiąca załącznik nr 2 do umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane, Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.) oraz z zachowaniem zasad BHP.
5. Wykonawca oświadcza, że zakres prac będących przedmiotem umowy zostanie wykonany wyłącznie siłami własnymi Wykonawcy. Ewentualne powierzenie części prac Podwykonawcy lub przez Podwykonawcę dalszym Podwykonawcom wymaga uprzedniego powiadomienia Zamawiającego i uzyskania jego pisemnej zgody. Celem uzyskania zgody Zamawiającego, Wykonawca przedłoży projekt umowy wraz z zakresem prac powierzonych Podwykonawcy.
6. W przypadku powierzenia realizacji części robót Podwykonawcy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego takiemu Podwykonawcy.
7. Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać przez cały okres realizacji obowiązywania niniejszej umowy, telefon komórkowy o numerze .....celem odbierania zgłoszeń.

§2

1. Termin rozpoczęcia ustala się na dzień: .....
2. Termin zakończenia ustala się na dzień: .....
3. Strony uzgadniają, iż Wykonawca od daty protokolarnego przejęcia od Zamawiającego terenu aż do chwili podpisania protokołu odbioru końcowego dokumentacji bez zastrzeżeń, ponosi odpowiedzialność na zasadach Kodeksu Cywilnego, za wszelkie szkody wynikłe przy lub w związku z wykonywaniem umowy.

4. ponosi odpowiedzialność na zasadach Kodeksu Cywilnego, za wszelkie szkody wynikłe przy lub w związku z wykonywaniem umowy.

§3

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:

   .....zł netto + należny podatek VAT, co daje łącznie ..... zł brutto (słownie: ..... złotych brutto).

2. Każdorazowa zmiana stawki podatku od towarów i usług VAT powoduje zmianę wysokości wynagrodzenia brutto, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa w ust. 1, zawiera wszelkie koszty poniesione w celu należytego wykonania zamówienia, jak również nie ujęte, a bez których nie można wykonać zamówienia, w tym w szczególności: koszty wykonania ekspertyzy, koszty wykonania dokumentacji projektowej, koszty uzyskania ewentualnych niezbędnych uzgodnień, koszty dojazdów, koszty nadzoru autorskiego oraz inne koszty, które mogą wyniknąć przy realizacji umowy, w tym ubezpieczenia, opłaty i podatki (także należny podatek VAT) oraz wszelkie inne należności płatne przez Wykonawcę, a także ewentualne elementy ryzyka związane z realizacją zamówienia.
4. Niedoszacowanie, pominięcie lub brak rozpoznania zakresu przedmiotu zamówienia nie może być podstawą do żądania podwyższenia wynagrodzenia, określonego w ofercie Wykonawcy.
5. W przypadku gdy powstanie konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, niemożliwych do przewidzenia na dzień zawarcia umowy pomimo zachowania najwyższej staranności, Wykonawca niezwłocznie zawiadomi o tym przedstawiciela Zamawiającego. Wykonanie robót dodatkowych lub zamiennych może zostać zlecone Wykonawcy w oparciu o ustalenia wynikające z protokołu konieczności sporządzonego przez komisję powołaną przez Zamawiającego.
   Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że przystąpienie przez Wykonawcę do wykonania robót dodatkowych lub zamiennych wymaga uprzednio zawarcia przez Strony aneksu do umowy, w związku z czym Wykonawca podejmuje się wykonania robót dodatkowych i zamiennych przed zawarciem aneksu do umowy wyłącznie na własny koszt i ryzyko, co jednak nie zwalnia go z obowiązku należytego zabezpieczenia przedmiotu umowy przed ewentualną szkodą.
6. Roboty dodatkowe Wykonawca jest zobowiązany wykonać przy zachowaniu tych samych norm, parametrów i standardów, co roboty określone w §1.

§4

1. Przedstawicielem Zamawiającego odpowiedzialnym za przebieg wykonania umowy jest **Izabela Chełmińska, tel. 669-975-780**.
2. Inspektorem Nadzoru odpowiedzialnym za nadzór nad odpowiednim przebiegiem robót budowlanych objętych niniejszą umową pod względem ich zgodności z prawem, sztuką budowlaną i dostarczoną dokumentacją budowlaną, ze strony Zamawiającego jest **Tomasz Kowalski, tel. 518-691-496, nr uprawnień 89/93, SKL/BO/5411/08**.
3. Przedstawiciele Zamawiającego wskazani w ust. 1 i ust. 2 nie są uprawnieni do składania w imieniu Zamawiającego jakichkolwiek oświadczeń woli w przedmiocie zawarcia, zmiany lub rozwiązania umowy, w tym udzielania zgody na wykonanie prac zamiennych lub dodatkowych, a także wykonania robót w zakresie przekraczającym ilości robót określone w ofercie Wykonawcy. Podmiotem uprawnionym do składania oświadczeń woli w imieniu Zamawiającego jest Zarząd Zamawiającego.
4. Wykonawcę we wszelkich sprawach dotyczących wykonania umowy reprezentuje .....

5. O ile umowa nie stanowi inaczej, bieżąca wymiana informacji pomiędzy Stronami odbywać się będzie z wykorzystaniem następujących kanałów kontaktowych:

- Zamawiający – tel. 32 266-86-11;
  adres e-mail: sekretariat@smnasza.sosnowiec.pl

- Wykonawca .....adres e-mail: .....

6. Jeżeli umowa nie przewiduje inaczej, Strony będą kierować wszelkie oświadczenia woli na piśmie pod rygorem nieważności, na adresy podane w treści umowy.
7. Każda ze Stron jest zobowiązana zawiadomić drugą Stronę o zmianie wszelkich danych, które uniemożliwią należytą współpracę pomiędzy Stronami. W szczególności dotyczy to zmiany adresu dla doręczeń, numerów telefonów, adresów poczty elektronicznej oraz rachunków bankowych. W przypadku braku niezwłocznego powiadomienia o zmianie, zmiana taka nie może wywołać negatywnych skutków dla drugiej Strony, a w szczególności korespondencja wysłana na dotychczasowy adres będzie uważana za skutecznie doręczoną, zaś Strona ponosząca odpowiedzialność za zaniedbanie niniejszego obowiązku zobowiązana będzie do naprawienia wynikłej z tego tytułu szkody.

§5

1. Wykonawca oświadcza, że dysponuje stosowną wiedzą i środkami wystarczającymi do wykonania zamówienia.
2. Wykonawca zorganizuje roboty we własnym zakresie i w sposób nie kolidujący z użytkowaniem nieruchomości przez mieszkańców.
3. O ile nie umówiono inaczej, wszelkie materiały oraz urządzenia niezbędne w celu należytego wykonania umowy zapewnia Wykonawca w ramach umówionego wynagrodzenia.
4. Wywóz i utylizacja gruzu oraz pozostałych odpadów, a także bieżące utrzymanie miejsca wykonania umowy w czystości i porządku należy do obowiązków Wykonawcy. W przypadku wywozu i utylizacji odpadów wartościowych, a w szczególności złomu, Wykonawca winien uzyskać w tym zakresie zgodę Zamawiającego pod rygorem naprawienia poniesionej przez Zamawiającego szkody.
5. Wykonawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt zapewnić media w postaci energii elektrycznej i wody oraz wszelkie inne media, niezbędne do realizacji zamówienia.
6. Materiały użyte do realizacji przedmiotu umowy powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7. Wykonawca odpowiada za przestrzeganie technologii, przepisów prawa, zasad i przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych, a także organizację pracy i zachowanie ładu oraz porządku przy wykonywaniu robót.
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie lub mieniu poniesione przez Zamawiającego lub osoby trzecie, a powstałe w wyniku lub w związku z wykonywaniem robót objętych niniejszą umową i usuwaniem wad przez Wykonawcę, osoby którym Wykonawca powierzył wykonywanie robót, jak również podwykonawców.
9. Po wykonaniu robót ulegających zakryciu, Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić o tym niezwłocznie przedstawiciela Zamawiającego, o którym mowa w §4 ust.1 i ust. 2 niniejszej umowy. Kontynuowanie i zakrycie robót uzależnia się od sprawdzenia i dokonania ich odbioru przez przedstawiciela Zamawiającego. W przypadku zakrycia robót podlegających odbiorowi bez umożliwienia Zmawiającemu dokonania ich odbioru, Wykonawca zobowiązany jest do odkrycia wykonanych prac na własny koszt i ryzyko, a ponadto ponosi odpowiedzialność za powstałą z tego tytułu szkodę.
10. Odbiór robót ulegających zakryciu zostanie przeprowadzony w terminie do 2 dni roboczych od dokonania przez Wykonawcę zawiadomienia, o którym mowa w § 5 ust. 9 umowy, przy

współudziale komisji w składzie: przedstawiciel Zamawiającego, Inspektor Nadzoru, Wykonawca. Zastrzega się jednocześnie, że Zamawiający może wskazać innego pracownika niż wymieniony w §4 ust.1 niniejszej umowy.

§6

1. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić prace z zachowaniem zasad kultury wobec użytkowników nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami społecznymi i etycznymi.
2. Jako, że na mocy niniejszej umowy Wykonawca przeprowadza prace w nieruchomościach administrowanych przez Zamawiającego, których mieszkańcy stanowią klientów Zamawiającego, zobowiązany jest zarówno swoim strojem jak i postępowaniem nie naruszać pozytywnego wizerunku Zamawiającego oraz powstrzymać się od wszelkich czynności mogących wpłynąć negatywnie na ten wizerunek.
3. Zleceniodawcy przysługuje prawo kontroli przestrzegania przez Wykonawcę obowiązków przewidzianych w ust. 1 i ust. 2, także na podstawie zgłoszeń użytkowników nieruchomości.

§7

1. Po zakończeniu robót Wykonawca zgłosi przedstawicielom Zamawiającego, o których mowa w §4 ust.1 i §4 ust. 2 niniejszej umowy, gotowość do odbioru końcowego robót oraz potwierdzi dokonanie zgłoszenia na piśmie złożonym w sekretariacie Zamawiającego przy ul. Staszica 19a w Sosnowcu lub na adres e-mail: *sekretariat@smnasza.sosnowiec.pl*
2. Odbiór wykonanych robót przeprowadzony zostanie z udziałem komisji w składzie: przedstawiciel Zamawiającego, Inspektor Nadzoru, Wykonawca, w terminie do 5 dni roboczych po zgłoszeniu zakończenia robót przez Wykonawcę. Zastrzega się jednocześnie, że Zamawiający może wskazać innego pracownika niż wymieniony w §4 ust.1 niniejszej umowy.
3. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
    a. Jeżeli stwierdzone wady nadają się do usunięcia Zamawiający może odmówić odbioru robót do czasu usunięcia wad, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin na ich usunięcie,
    b. Jeżeli stwierdzone wady nie nadają się do usunięcia to Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, gdy nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem;
    c. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia wady lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz złożenia wniosku o wyznaczenie terminu na dokonanie ponownego odbioru przedmiotu umowy.
5. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający może powiadomić pisemnie Wykonawcę i powołać Wykonawcę zastępczego w celu usunięcia wad, a kosztami obciąży Wykonawcę. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wady powołując się na nadmierne koszty.
6. Zapłata za wykonane i odebrane roboty zostanie dokonana przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminie do 14 dni od daty dostarczenia do siedziby Zamawiającego faktury wraz z podpisanym przez komisję protokołem odbioru robót bez zastrzeżeń, a w sytuacji, o której mowa w § 3 ust. 5 umowy również protokołem konieczności.
7. Wykonawca winien ponadto przedłożyć przedstawicielowi Zamawiającego w dniu odbioru

komplet dokumentów wymaganych przepisami prawa, w tym prawa budowlanego.

8. W przypadku gdy Wykonawca nie stawi się w uzgodnionym lub wyznaczonym terminie w celu dokonania czynności odbiorowych, Zamawiający uprawniony jest do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru, który przekaże Wykonawcy.
9. Zamawiający oświadcza, iż jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej: **644-10-15-502**.
10. Wykonawca oświadcza, iż jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej: .....

§8

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za wady prawne przedmiotu umowy na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym z zastrzeżeniem postanowień niniejszej umowy.
2. Jeżeli przedmiot umowy lub jego część ma wadę Zamawiający może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba, że Wykonawca niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 3 dni od dnia zgłoszenia wady i bez nadmiernych niedogodności dla Zamawiającego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie z zachowaniem zasad określonych w ust. 3. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli przedmiot umowy lub jego część był/a już wymieniony/a lub naprawiony/a przez Wykonawcę albo Wykonawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany przedmiotu umowy lub jego części na wolny/ą od wad lub usunięcia wady.
3. Jeżeli przedmiot umowy lub jego część ma wadę, Zamawiający może żądać usunięcia wady. Usunięcie wady odbywać się będzie bezpłatnie (dotyczy to wszelkich czynności podjętych w związku z usunięciem wady), w terminach każdorazowo ustalonych przez Strony umowy.
4. Potwierdzenie przez Strony usunięcia wad albo oświadczenia Zamawiającego o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu rękojmi, wymaga zawsze formy pisemnej.
5. Za wadę istotną uważa się wadę czyniącą przedmiot umowy niezdatnym do zwykłego użytku lub sprzeciwiającą się wyraźnie umowie.

§9

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania niniejszej Umowy w wysokości 10,0% ceny całkowitej podanej w ofercie w formie pieniężnej poprzez przelew bankowy na konto Zamawiającego. W dniu .....r wykonano przelew na kwotę ..... zł stanowiącego/ej załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Zamawiający zwróci Wykonawcy 100% zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia podpisania przez komisję protokołu końcowego odbioru robót bez zastrzeżeń.

§10

1. Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kar umownych w następujących przypadkach i wysokości:
    a. Za odstąpienie Wykonawcy od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, w tym z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% wynagrodzenia;
    b. Za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 300,00 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;
    c. Za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w wysokości 300,00 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, licząc od upływu dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
    d. Za zaangażowanie w wykonanie umowy podwykonawcy bez uzyskania zgody

Zmawiającego – w wysokości 10% wynagrodzenia;

e. Za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 10% wynagrodzenia;
f. za każde i każdorazowe stwierdzone naruszenie obowiązku określonego w §6 niniejszej umowy - w wysokości 300,00 zł.

2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w wysokości 10% wynagrodzenia.
3. Ilekroć w niniejszym paragrafie mowa o „wynagrodzeniu" należy przez to rozumieć wynagrodzenie brutto, o którym mowa w §3 ust.1 umowy.

§11

1. Niezależnie od uprawnienia do odstąpienia od umowy przysługującego Zamawiającemu na podstawie obowiązujących przepisów prawa, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dnia od dnia powzięcia wiadomości o następujących sytuacjach:
   a. Wykonawca nie podejmuje realizacji przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od daty o której mowa w §2 ust.1 umowy lub przerwał wykonywanie przedmiotu umowy na okres dłuższy niż 7 dni i pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego nie przystąpił do realizacji przedmiotu umowy w terminie 7 dni;
   b. Wykonawca wykonuje umowę nienależycie oraz pomimo wezwania na piśmie nie usunął stwierdzonego naruszenia lub też nie usunął skutków takiego naruszenia;
   c. Wykonawca nie przedłożył aktualnej polisy ubezpieczeniowej;
   d. Wykonawca utracił uprawnienia niezbędne w celu należytego wykonania umowy;
   e. Wykonawca zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem uzasadnienia.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę obciążają następujące obowiązki:
   a. Sporządzenie w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy, przy udziale komisji Zamawiającego, szczegółowego protokołu inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia od umowy.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
   a. Udział w odbiorze robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty należycie wykonane do dnia odstąpienia od umowy.

§12

1. Wykonawca oświadcza, że w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą pozostaje w okresie od dnia ..... do dnia .....r. ubezpieczony z tytułu odpowiedzialności cywilnej na podstawie polisy nr ..... wystawionej przez ..... która stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
2. W przypadku upływu terminu ważności polisy w okresie obowiązywania umowy, Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego przedłożenia Zamawiającemu aktualnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej na pozostały okres obowiązywania umowy, przy czym polisa ta winna zostać przedłożona w siedzibie Zamawiającego najpóźniej w dniu poprzedzającym upływ terminu ważności poprzedniej polisy.

§13

1. Przeniesienie przez Wykonawcę wszelkich praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.
2. Wykonawca zobowiązuje się nie ujawniać osobom trzecim jakichkolwiek informacji uzyskanych w związku z zawarciem lub wykonaniem umowy, chyba że Wykonawca uzyskał

w tym celu pisemną zgodę Zamawiającego lub ujawnienia informacji Wykonawca dokonuje na uprawnione żądanie organu albo ujawnieniu ulega informacja podana przez Zamawiającego do publicznej wiadomości.

3. Wszelkie zmiany, uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie spory wynikłe w związku z zawarciem lub wykonaniem umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.
5. Załącznikiem do niniejszej umowy, który stanowi integralną część umowy jest:
   a. Załącznik nr 1 – projekt rozbiórki budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Pl. Kościuszki 15 w Sosnowcu ;
   b. Załącznik nr 2 - oferta Wykonawcy;
   c. Załącznik nr 3 – zabezpieczenie należytego wykonania Umowy.
   d. Załącznik nr 4 - polisa OC działalności Wykonawcy.
6. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY : **WYKONAWCA :**

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Anna Skorupa

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
mgr Isabela Chełmińska

Sporządził :