

## UMOWA (PROJEKT) NR ...../2026

Zawarta w dniu .....2026 r. w Warszawie pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniowo - Budowlaną "IMIELIN"**, Warszawa (02-776), ul. Malinowskiego 5, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie pod nr KRS: 0000085177, NIP: 525 001 11 31 (*wypis z KRS - zał. nr 1*), reprezentowana przez:

Pana Rafała Januskiewicza - Prezes Zarządu

Pana Tomasza Fazana - Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno-technicznych  
(*reprezentacja łączna*)

zwaną w treści Umowy „Zamawiającym”,

a

Spółka/Panem: .....zamieszkałym .....  
prowadzącą(cym) działalność gospodarczą na podstawie wpisu do CEiDG pod nazwą .....  
z siedzibą w .....  
ul. ...., NIP: .....  
REGON: ..... (*wypis z KRS/wydruk z CEIDG - zał. nr 2*), zwaną/ym dalej  
w treści umowy „Wykonawcą”,  
zwanym dalej „Stronami”.

### §1 PRZEDMIOT UMOWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzonego na podstawie „Regulaminu przeprowadzania przetargów w SMB „Imielin” postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego z dnia .....2026 r.
2. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wymiany **instalacji kanalizacji sanitarnej podposadzkowej z pionami w piwnicy wraz z robotami towarzyszącymi w budynku przy ul. Warchałowskiego 6** zgodnie z Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia i Opisem Przedmiotu Zamówienia stanowiącym *załącznik nr 3* oraz ofertą stanowiącą *załącznik 4* do niniejszej Umowy.
3. Strony oświadczają, że zobowiązują się do wzajemnego współdziałania przy wykonywaniu niniejszej Umowy. Jednocześnie Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania się o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ realizację niniejszej Umowy.
4. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z zakresem praw i nie wnosi żadnych uwag w zakresie rzeczowym.
5. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z terenem budowy i nie wnosi żadnych uwag, a także oświadcza, iż zapozna się ze wszystkimi ewentualnymi ograniczeniami i utrudnieniami związanymi z realizacją robót oraz że nie będą one miały wpływu na przebieg realizacji Przedmiotu Umowy oraz wysokość wynagrodzenia.

### §2 NADZÓR

1. Zamawiający do koordynowania realizacji umowy wyznacza Inspektora Nadzoru ds. sanitarnych – Pani Marlena Męcza, tel. 22 546 19 29
2. Z ramienia Wykonawcy robotami kierować będzie – Pan ....., tel. ...., e-mail: .....
3. Wykonawca winien każdorazowo pisemnie powiadomić Zamawiającego o zmianie osoby, o której jest mowa w ust. 2.

4. Wykonawca oświadcza, że osoba kierująca robotami posiada wymagane przepisami prawa uprawnienia do wykonania Przedmiotu niniejszej Umowy.
5. Polecenia wydawane przez przedstawicieli Zamawiającego nie mogą powodować wzrostu wartości przedmiotu umowy, a skutki finansowe wykonania takich poleceń bez zgody Zamawiającego obciążać jego finansów.

### §3 OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązany jest do należytego wykonania Przedmiotu Umowy zgodnie z umową, zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego i Polskimi Normami oraz warunkami technicznymi dotyczącymi Przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania, w ramach wynagrodzenia określonego w § 5 niniejszej Umowy, wszelkich prac niezbędnych do terminowej, kompleksowej i prawidłowej realizacji zamówienia. W szczególności Wykonawca wykona wszelkie prace przygotowawcze, zabezpieczające, tymczasowe, porządkowe, a także inne, które okażą się konieczne do realizacji zamówienia oraz inne wynikające z przepisów prawa.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia i przedstawienia Zamawiającemu w dniu wprowadzenia na roboty umowy z firmą ubezpieczeniową z tytułu odpowiedzialności cywilnej w zakresie wykonania przedmiotu umowy w związku z przejęciem przez Wykonawcę pełnej odpowiedzialności za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków związanych z prowadzeniem robót podczas realizacji przedmiotu umowy.
4. Wykonawca jest zobowiązany do natychmiastowego usunięcia powstałych z Jego winy szkód w terminie ustalonym przez Zamawiającego. W przypadku odmowy lub nie przystąpienia w określonym terminie do usunięcia szkód przez Wykonawcę Zamawiający usunie szkody, a kosztami z tym związanymi obciąży Wykonawcę na co Wykonawca wyraża zgodę.
5. Wykonawca zobowiązuje się do ochrony mienia, zabezpieczenia bhp i ppoż. we własnym zakresie i na własne ryzyko oraz utrzymania porządku i właściwego zabezpieczenia na terenie wykonywanych prac w czasie trwania robót.
6. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy przedstawicielom Zamawiającego, jak również przedstawicielom innych organów, upoważnionym do przeprowadzenia kontroli w świetle przepisów powszechnie obowiązujących.
7. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zadanie siłami własnymi, ewentualne podzlecenie części robót podwykonawcom wymaga uzyskania pisemnej zgody ze strony Zamawiającego. Zamawiającemu przysługuje prawo żądania od Wykonawcy zmiany podwykonawcy, jeżeli ten realizuje roboty w sposób wadliwy, niezgodny z założeniami i przepisami.
8. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia wykwalifikowanej kadry pracowniczej.
9. Wykonawca zrealizuje zadanie z użyciem materiałów własnych.
10. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania odpowiednich materiałów i technologii posiadających wszelkie wymagane przez polskie prawo atesty, aprobaty i oznaczenia oraz dopuszczonych do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie; dostarczenia wszelkich wymaganych wyników badań, prób i sprawdzeń materiałów stosowanych w trakcie wykonywania robót; dostarczenia wszelkich wymaganych atestów, certyfikatów i świadectw dopuszczenia dla stosowanych materiałów i technologii; kontroli, jakości.
11. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia poza teren budowy wszystkich materiałów z demontażu na własny koszt.
12. Wykonawca na zakończenie każdego dnia roboczego uprzątnie gruz i kurz pozostawiając miejsce prac w stanie nadającym się do normalnego użytkowania. W przypadku odmowy lub nieprzystąpienia w określonym terminie do prac porządkowych przez Wykonawcę

Zamawiający zapewni sprzątanie, a kosztami z tym związanymi obciąży Wykonawcę na co Wykonawca wyraża zgodę.

13. Wykonawca odpowiada za wszelkie działania, zaniechania, zaniedbania swoich pracowników lub osób wykonujących roboty w jego imieniu/na jego zlecenie oraz za osoby, którym powierzył wykonywanie robót objętych niniejszą umową, albo które przebywają na terenie wykonywanych robót za jego zgodą lub wiedzą.
14. Wykonawca oświadcza, iż jest świadomy, że w trakcie realizacji Przedmiotu Umowy obowiązuje bezwzględny zakaz spożywania alkoholu przez wszystkie osoby przebywające na terenie budowy. W przypadku gdy Wykonawca poweźmie wiedzę, iż którykolwiek z jego pracowników lub podwykonawców pojawił się na terenie budowy w stanie nietrzeźwym lub na terenie tym spożywa alkohol zobowiązuje się do natychmiastowego i trwałego odsunięcia takiej osoby od realizacji Przedmiotu Umowy.
15. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z wymaganiami Zamawiającego, nie wnosi do nich uwag, jak również dokonał wizji lokalnej i wszelkich innych czynności koniecznych do wykonania w celu realizacji przedmiotu zamówienia, a wynagrodzenie za realizację umowy obejmuje wszystkie prace niezbędne do jej prawidłowej realizacji.

#### §4 OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający powiadomi mieszkańców o terminie wykonania robót poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń.
2. Protokolarne wprowadzenie Wykonawcy na wykonanie robót i przekazanie terenu budowy nastąpi nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem robót.
3. Zamawiający wskaże Wykonawcy w miarę swoich możliwości pomieszczenia na cele socjalne, oraz miejsca poboru wody i energii elektrycznej. Wykonawca będzie korzystał z powyższego tylko w zakresie niezbędnym do wykonania zamówienia:
  - a) rozliczenie za zużytą wodę do celów użytkowych, oraz za energię elektryczną nastąpi ryczałtowo w wysokości ..... zł/netto (0,1% wartości umowy netto);
  - b) potwierdzenie wpłaty należności na konto Zamawiającego Wykonawca dołączy do końcowego protokołu odbioru robót.
4. Zamawiający zobowiązuje się do wskazania Wykonawcy miejsca składowania materiałów.
5. Zamawiający będzie sprawował fachowy nadzór inwestorski nad wykonaniem robót i potwierdzał ich wykonanie.

#### §5 WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Strony uzgadniają wynagrodzenie Wykonawcy zawartej w ofercie z dn. ....2026 r.
  - za budynek przy **ul. Warchałowskiego 6** na kwotę netto .....zł + VAT (słownie: .....zł + VAT).
2. Wykonawcy nie przysługuje dopłata do uzgodnionego wynagrodzenia z tytułu realizacji robót. Niedoścadowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 1.
3. Rozliczenie nastąpi fakturą, wystawioną po wykonaniu prac na danym budynku, odbiorze bezusterkowym prac i spisaniu protokołu odbioru robót zatwierdzonego przez Zamawiającego.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zawiera wszystkie koszty związane z realizacją niniejszej Umowy.
5. Faktury płatne będą przelewem w terminie 14 dni od ich złożenia w siedzibie Zamawiającego na konto Wykonawcy nr: ..... Wykonawca zobowiązany

jest do wystawienia faktury w ciągu 7 dni od dnia, w którym nastąpi protokolarny, bezusterkowy odbiór prac.

6. Wykonawca oświadcza, iż:
  - a) posiada status czynnego podatnika VAT;
  - b) swoje zobowiązania podatkowe deklaruje i reguluje zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem i w chwili podpisywania Umowy nie ma żadnych zaległości w uiszczeniu należitych podatków, w tym podatku VAT.
7. Za datę płatności strony uznają datę obciążenia rachunku Zamawiającego.
8. Bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego Wykonawca nie może przenosić praw z Umowy lub wierzytelności z niej wynikających na inne osoby, jak również bez takiej zgody nie może dokonywać potrącenia wierzytelności wzajemnych względem Zamawiającego.

#### **§6 TERMINY REALIZACJI UMOWY**

1. Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień .....2026 r.  
Termin zakończenia robót ustala się na dzień .....2026 r.
2. Za termin zakończenia robót przyjmuje się datę podpisania protokołu końcowego – bezusterkowego.
3. Zamawiający dokona komisijnego odbioru ostatecznego przedmiotu umowy w ciągu 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę zakończenia robót po uprzednim ich przyjęciu przez Inspektora Nadzoru Zamawiającego.

#### **§7 GWARANCJE**

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego.
2. Wykonawca udziela gwarancji na okres ..... (*z oferty*) miesięcy od daty końcowego odbioru robót.
3. Ewentualne wady jakie mogą powstać w okresie gwarancyjnym będą usunięte przez Wykonawcę w terminie 14 dni, licząc od dnia pisemnego powiadomienia. Za dzień powiadomienia uznaje się dzień nadania pocztowego.
4. Nie usunięcie wad przez Wykonawcę w terminie określonym w ust. 2 upoważnia Zamawiającego do naliczenia kar umownych zgodnie z §10.
5. Nie przystąpienie przez Wykonawcę do usuwania wad w terminie 30 dni licząc od daty zawiadomienia, upoważnia Zamawiającego do samodzielnego wykonania robót i obciążenia Wykonawcy ich wartością oraz karami umownymi za opóźnienia w usuwaniu wad, przy czym Strony zgodnie postanawiają, że upoważnienie sądu, o jakim mowa w art. 480 Kodeksu Cywilnego do wykonania tych czynności na koszt Wykonawcy nie jest wymagane.

#### **§8 ZABEZPIECZENIE PRZEDMIOTU UMOWY**

1. Strony ustanawiają zabezpieczenie należytego wykonania warunków umowy (kaucja) w wysokości ..... zł (*5% kwoty netto*).
2. Wykonawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy poprzez wpłatę kaucji pieniężnej przelanej na konto Zamawiającego przed podpisaniem Umowy na realizację robót.
3. Rozliczenie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 nastąpi po terminie zakończenia okresu gwarancji określonego w §7 niniejszej umowy, w ciągu 14 dni od podpisania protokołu przeglądu gwarancyjnego podpisanego przez obie strony.
4. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany formy zabezpieczenia umowy na gwarancję bankową lub ubezpieczeniową o którą Wykonawca może wystąpić pisemnie do

Zamawiającego po 3 miesiącach obowiązywania umowy. Zamawiający jest zobowiązany do rozpatrzenia wniosku w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

5. Jeżeli w okresie gwarancji ustalonym w §7 niniejszej Umowy wystąpią wady, które nie zostaną usunięte przez Wykonawcę, wówczas Zamawiający jest uprawniony do wykonania zastępczego i pokrycia kosztów usunięcia tych wad z kaucji stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania Umowy. W przypadku, gdyby zabezpieczenie nie pokryło wydatków na usunięcie wady w okresie gwarancyjnym, Zamawiający zastrzega sobie prawo do obciążenia Wykonawcy różnicą kosztów pomiędzy nakładami na usunięcie wady, a znajdującym się na koncie Zamawiającego zabezpieczeniem. Zastępcze usunięcie wady i usterki nie powoduje utraty przez Zamawiającego praw gwarancyjnych określonych w §7.
6. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy zabezpieczenie określone w ust. 1 nie podlega zwrotowi.

### §9 UBEZPIECZENIE

1. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej z tytułu odpowiedzialności cywilnej na kwotę minimum 500 000,00 zł - *załącznik nr 5* (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100) w okresie trwania niniejszej Umowy, jak również w okresie udzielonej gwarancji.
2. Wykonawca zobowiązany jest w okresie trwania niniejszej Umowy utrzymać ciągłość zawartej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w tym do terminowego opłacania wszystkich należnych składek.
3. Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić pisemnie Zamawiającego o każdym przypadku utraty ciągłości zawartej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od dnia utraty ciągłości.
4. Na każde pisemne wezwanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest w terminie nie dłuższym, niż 3 dni robocze przedłożyć dowody potwierdzające istnienie umowy ubezpieczenia, w tym w szczególności dowody opłacania składek.
5. W przypadku utraty przez Wykonawcę ubezpieczenia i nie zawarcia nowej umowy w celu jego pozyskania, w sytuacji gdy Wykonawca pozostaje bez ubezpieczenia ponad 10 dni, Zamawiający jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym bez prawa do odszkodowania dla Wykonawcy, jak również dochodzenia kary umownej w wysokości 100% wynagrodzenia, określonego w §5 ust.1 niniejszej Umowy.

### §10 KARY UMOWNE

1. Zamawiający zastrzega sobie stosowanie kar umownych w następujących przypadkach i w wysokości:
  - a) 0,3 % kwoty, określonej w §5 ust. 1 niniejszej Umowy za każdy dzień opóźnienia wykonania robót;
  - b) 100 % kwoty, określonej w §5 ust. 1 niniejszej Umowy za rozwiązanie lub odstąpienie od Umowy z winy Wykonawcy;
  - c) 0,5% kwoty, określonej w §5 ust. 1 niniejszej Umowy za każdy dzień opóźnienia za nieterminowe usunięcie wad ujawnionych w czasie gwarancji, które nie zostały usunięte w czasie ustalonym w §7 ust. 3 niniejszej Umowy;
  - d) 0,5% kwoty, określonej w §5 ust. 1 niniejszej Umowy za każde naruszenie obowiązku, o którym mowa w §8 ust. 2 niniejszej Umowy;
  - e) 1,0% kwoty, określonej w §5 ust. 1 niniejszej Umowy za każde naruszenie obowiązku, o którym mowa w §8 ust. 3 niniejszej Umowy;

- f) 0,5 % kwoty, określonej w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy za każde naruszenie obowiązku, o którym mowa w §8 ust. 5 niniejszej Umowy;
  - g) 1,0% określonej w §5 ust. 1 niniejszej Umowy za każde naruszenie obowiązku, o którym mowa w §3 niniejszej Umowy;
  - h) 1,5% kwoty, określonej w §5 ust. 1 niniejszej Umowy za naruszenie obowiązku, o którym mowa w §11 ust. 2 niniejszej Umowy.
2. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez podwykonawców przedmiotu umowy odpowiedzialność ponosi w całości Wykonawca.
  3. Zamawiający może, gdy szkody przewyższają ustalone kary umowne, dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowań przewyższających kary umowne.
  4. Wyliczona kwota może być potrącona z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
  5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowań na podstawie przepisów *Kodeksu cywilnego* ponad kary umowne w drodze postępowania sądowego.

### **§11 ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym bez wypłaty odszkodowania, w przypadku:
  - a) rozwiązania przedsiębiorstwa Wykonawcy, niewypłacalności lub upadłości Wykonawcy;
  - b) Wykonawca bez uzasadnionej przyczyny nie rozpoczął robót i nie kontynuuje ich pomimo wezwania przez Zamawiającego;
  - c) Wykonawca przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 21 dni roboczych;
  - d) w przypadku nienależytego wykonywania prac tj. w sposób sprzeczny z Umową lub powszechnie obowiązującymi wymogami technicznymi i technologicznymi. Zamawiający może wyznaczyć Wykonawcy termin do usunięcia nieprawidłowości;
  - e) jeśli Wykonawca opóźnia się z wykonaniem Umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne żeby zdołał je ukończyć w umówionym terminie.
2. W przypadku rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia, Wykonawca usunie elementy zaplecza, urządzenia i materiały terminie 7 dni od daty rozwiązania niniejszej Umowy.
3. Odstąpienie od niniejszej Umowy winno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia. Dokument w zakresie odstąpienia od Umowy Zamawiający jest zobowiązany nadać do Wykonawcy za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innego operatora pocztowego albo kuriera.

### **§12 KLAZULA POUFNOŚCI**

1. W trakcie trwania niniejszej Umowy, jak również po jej zakończeniu Strony zobowiązują się nie ujawniać ani nie udostępniać osobom trzecim danych i informacji otrzymanych do realizacji Umowy, a po zakończeniu prac usunąć wszystkie dane ze wszystkich nośników.
2. W trakcie trwania niniejszej Umowy, a także po jej rozwiązaniu Wykonawca oraz osoby z nim współpracujące przy wykonaniu Umowy zobowiązują się nie przekazywać, nie ujawniać ani nie wykorzystywać bez pisemnej zgody Zleceniodawcy informacji technicznych, handlowych, organizacyjnych lub finansowych dotyczących Zamawiającego lub podmiotów z nim współpracujących, które Wykonawca uzyska przy wykonywaniu niniejszej Umowy.
3. Zleceniobiorca i Zleceniodawca zobowiązują się do zachowania w tajemnicy treści niniejszej Umowy.
4. W razie naruszenia przez Wykonawcę obowiązków dotyczących zachowania poufności określonych w §10 powyżej, Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 30%, kwoty, o której mowa w §5 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy przypadek naruszenia.

### § 13 DANE OSOBOWE

Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych zawarte są w „Klauzuli informacyjnej dla kontrahentów i ich przedstawicieli” - załącznik nr 6 do niniejszej Umowy.

### §14 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszystkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej Umowy mogą być dokonywane jedynie w formie obustronnie podpisanego aneksu pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące powstać na tle stosowania postanowień niniejszej Umowy będą rozstrzygane polubownie, a w razie braku możliwości osiągnięcia porozumienia poddane zostaną pod rozstrzygnięcie przez właściwy sąd dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach; jeden dla Wykonawcy i dwa dla Zamawiającego.
5. Doręczenia dla Wykonawcy będą dokonywane na adres wskazany w Umowie lub inny wskazany na piśmie Zamawiającemu przez Wykonawcę.
6. Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania siebie, w trybie niezwłocznym o zmianie adresu do korespondencji. W przypadku zaniechania ww. obowiązku oświadczenia, powiadomienia, wezwania i inne pisma doręczone pod dotychczasowy adres uważa się za skutecznie doręczone.
7. Integralną część Umowy stanowią załączniki.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

Załączniki:

- zał. nr 1 - wypis z KRS Zamawiającego
- zał. nr 2 - wypis z KRS lub CEIDG Wykonawcy,
- zał. nr 3 - Opis Przedmiotu Zamówienia
- zał. nr 4 – oferta cenowa
- zał. nr 5 - polisa Wykonawcy
- zał. nr 6 - Klauzula informacyjna dla kontrahentów i ich przedstawicieli;