

**Termomodernizacja elewacji tylnej oraz remont balkonów
w budynku
znajdującego się przy ul. Głogowska 86A w Poznaniu
NR .../2026 (dalej zwana „Umową”)**

Zawarta w dniu2026 r., pomiędzy:

Młodzieżową Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „RAZEM” z siedzibą i adresem w Poznaniu (61-111) przy ul. Wieżowej 73/75, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000071520, NIP 7781031506, REGON 001071137, zwaną w dalszej części „ZAMAWIAJĄCYM”, reprezentowaną przez:

.....

a

.....

zwanym dalej „WYKONAWCĄ”

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. ZAMAWIAJĄCY powierza, a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania termomodernizację elewacji tylnej i remont balkonów w budynku przy ul. Głogowskiej 86A w Poznaniu
2. WYKONAWCA oświadcza, iż wymienione prace wykona we własnym zakresie, nie powierzając wykonania prac osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody ZAMAWIAJĄCEGO. W przypadku naruszenia postanowień zdania poprzedniego, WYKONAWCA odpowiada za działania osób trzecich jak za działania własne, a dodatkowo ZAMAWIAJĄCY może obciążyć WYKONAWCĘ karą umową w wysokości 10% wynagrodzenia za wykonanie prac budowlanych objętych Umową. Naliczenie kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego- na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 2

1. Szczegółowy zakres prac budowlanych zawarty jest w specyfikacji warunków zamówienia stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy.

§ 3

1. Ustala się następujące terminy objęte niniejszą umową:
 - a) rozpoczęcia przez Wykonawcę prac budowlanych na dzień:2026r.;
 - b) zakończenia całości prac budowlanych na dzień: xxxxx.2026r.;
2. ZAMAWIAJĄCY oświadcza, że posiada wszelkie niezbędne prawa do powierzenia prac budowlanych. Udostępnienie punktu poboru wody i energii elektrycznej nastąpi w dniu rozpoczęcia prac budowlanych.

3. WYKONAWCA oświadcza, że spełnia warunki umożliwiające wykonanie prac budowlanych objętych niniejszą umową zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

§ 4

1. ZAMAWIAJĄCY oświadcza, że do reprezentowania i bezpośredniego kontaktu upoważnia: pracownika Działu Technicznego Spółdzielni kom.:

§ 5

1. Do obowiązków WYKONAWCY należy:
- a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami i normami;
 - b) zastosowanie materiałów i urządzeń, które powinny odpowiadać wymogom, co do jakości wyrobów, dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie;
 - c) okazanie na każde żądanie ZAMAWIAJĄCEGO w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikatu na znak bezpieczeństwa, deklaracji zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną;
 - d) koordynowanie przebiegu robót na budowie wraz z dokonaniem wszelkich niezbędnych uzgodnień z lokatorami budynku (administracją) w zakresie ingerencji w czynne instalacje;
 - e) chronienie mienia zgromadzonego na budowie, za które nie ponosi odpowiedzialności ZAMAWIAJĄCY, w szczególności dotyczy to materiałów oraz sprzętu remontowego;
 - f) przygotowanie wykonanych robót do odbioru wraz z niezbędnymi dokumentami;
 - g) ubezpieczenia prowadzonych prac określonych Umową, oraz materiałów, urządzeń czy sprzętu, od ognia, huraganu i innych zdarzeń losowych;
 - h) ubezpieczenia Wykonawcy od odpowiedzialności cywilnej za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników, osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi pracami instalacyjnymi określonymi w Umowie;
 - i) przedstawienie ZAMAWIAJĄCEMU dokumentu potwierdzającego zawarcie umów ubezpieczenia, o których mowa w pkt g) i h) powyżej w terminie trzech dni od daty podpisania Umowy. Jeżeli WYKONAWCA nie przedstawi żądanej polisy i dokumentów ubezpieczeniowych, ZAMAWIAJĄCY może zawrzeć umowę ubezpieczeniową, opłacając składki ubezpieczeniowe z kwot należnych WYKONAWCY za wykonanie prac instalacyjnych określonych Umową, przy czym wartość prac objętych ubezpieczeniem będzie obejmowała wartości szacunkowe określone przez WYKONAWCĘ.

§ 6

1. Wynagrodzenie za wykonanie prac budowlanych objętych Umową ustala się na podstawie ceny zaproponowanej przez ZAMAWIAJĄCEGO z oferty WYKONAWCY, tj. na kwotę brutto w wysokości :..... zł
(słowni: zł.);
2. Cena określona w § 6 ust. 1 Umowy obejmuje w szczególności koszty termomodernizacji elewacji tylnej wraz z remontem balkonów remontu budynku Głogowska 86A, Poznań, wraz z robotami towarzyszącymi oraz wszelkie koszty związane z wykonaniem Umowy, do których zaliczyć należy między innymi koszty organizacji i utrzymania miejsca remontu, koszty materiałów i urządzeń oraz koszty ich transportu, koszty przygotowania protokołu odbioru czy inwentaryzacji powykonawczej. Cena ma charakter ryczałtowy i nie ulega zmianie.

3. Cena określona w § 6 ust. 1 Umowy stanowi wynagrodzenie ustalone na podstawie oferty zaakceptowanej przez ZAMAWIAJĄCEGO i WYKONAWCĘ.
4. WYKONAWCA zobowiązuje się do wystawienia faktury za wykonanie robót objętych niniejszą umową nie wcześniej niż po wykonaniu robót i podpisaniu przez ZAMAWIAJĄCEGO bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego robót, z 14 dniowym terminem płatności liczonym od daty doręczenia faktury ZAMAWIAJĄCEMU.
5. ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się do zapłaty faktury- w terminie 14 dni od doręczenia ZAMAWIAJĄCEMU faktury za wykonania prawidłowo roboty.

§ 7

1. W przypadku nienależytego wykonania Umowy przez WYKONAWCĘ, ZAMAWIAJĄCY jest upoważniony:
 - a) do wstrzymania płatności należności z tytułu realizacji prac budowlanych przez WYKONAWCĘ, do czasu prawidłowego wykonania robót, potwierdzonego podpisaniem bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego robót, przy czym w przypadku odmowy odbioru robót z uwagi na ich nienależyte wykonanie ZAMAWIAJĄCY wyznaczy WYKONAWCY dodatkowy termin na należyte wykonanie robót, nie dłuższy niż 7 dni .
 - b) do odstąpienia od Umowy zawartej z WYKONAWCĄ, w przypadku gdy WYKONAWCA opóźnia się z rozpoczęciem lub wykonaniem prac budowlanych tak dalece, iż nie jest prawdopodobne, że zdoła je ukończyć w umówionym terminie po uprzednim wezwaniu do usunięcia naruszeń w formie pisemnej pod rygorem nieważności i wyznaczeniu co najmniej 3 dniowego terminu w tym celu.
 - c) do odstąpienia od Umowy zawartej z WYKONAWCĄ, w przypadku gdy WYKONAWCA nie przedłoży w wymaganym terminie dokumentów potwierdzających zawarcie umowy ubezpieczenia, o których mowa w par. 5 pkt i) Umowy.

§ 8

1. Wynikłe w toku realizacji Umowy dodatkowe lub zamiennie prace, mogą być wykonane przez WYKONAWCĘ wyłącznie na osobne zamówienie ZAMAWIAJĄCEGO złożone WYKONAWCY wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności i dopiero po ustaleniu przez Strony wynagrodzenia za wykonanie dodatkowych prac, która to wysokość wynagrodzenia wymaga pisemnej akceptacji ZAMAWIAJĄCEGO pod rygorem nieważności.
2. Za prace dodatkowe, wykonane przez WYKONAWCĘ bez uprzednich pisemnych uzgodnień z ZAMAWIAJĄCYM, w szczególności bez uzgodnienia zakresu i ceny za wykonanie takich prac WYKONAWCY nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.

§ 9

1. WYKONAWCA jest odpowiedzialny względem ZAMAWIAJĄCEGO z tytułu rękojmi, jeżeli wykonane roboty mają wady zmniejszające ich wartość lub użyteczność albo zostały wykonane niezgodnie z Umową.
2. Do uprawnień z tytułu rękojmi stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. ZAMAWIAJĄCY może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi po upływie terminów wynikających z przepisów ogólnych, jeżeli zawiadomił WYKONAWCĘ o wadzie przed ich upływem. Strony wyłączają stosowanie art. 563 § 2 kodeksu cywilnego.
3. WYKONAWCA udziela ponadto ZAMAWIAJĄCEMU gwarancji jakości prac stanowiących przedmiot Umowy na okres wskazany w Umowie tj. ... lat, liczonych od dnia odbioru bez zastrzeżeń prac stanowiących przedmiot zamówienia.

4. Jeżeli warunki gwarancji udzielonej przez producenta materiałów i urządzeń przewidują dłuższy okres gwarancji niż gwarancja udzielona przez WYKONAWCĘ – obowiązuje okres gwarancji w wymiarze równym okresowi gwarancji producenta. Jeżeli warunki gwarancji udzielonej przez producenta materiałów i urządzeń przewidują krótszy okres gwarancji niż gwarancja udzielona przez WYKONAWCĘ – obowiązuje okres gwarancji udzielony przez WYKONAWCĘ.
5. ZAMAWIAJĄCY z tytułu gwarancji może żądać usunięcia wady przez WYKONAWCĘ, jeżeli ujawniła się w czasie trwania gwarancji.
6. Dla prawidłowego zgłoszenia reklamacji w ramach gwarancji wystarczy powiadomienie WYKONAWCY drogą elektroniczną na adres o stwierdzonej wadzie. Za datę zgłoszenia przyjmuje się datę wysłania wiadomości elektronicznej na adres WYKONAWCY wskazany w zdaniu poprzedzającym.
7. WYKONAWCA zobowiązany jest usunąć zgłoszoną w ramach gwarancji wadę w terminie nie dłuższym niż 14 dni. Przekroczenie terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym skutkuje naliczeniem kary umownej- na zasadach określonych Umową.
8. ZAMAWIAJĄCY może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne robót objętych przedmiotem Umowy niezależnie do uprawnień wynikających z gwarancji.
9. Niezależnie od wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji ZAMAWIAJĄCY może żądać naprawienia na zasadach ogólnych szkody z powodu zaistnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które WYKONAWCA nie ponosi odpowiedzialności.
10. Wady robót nadające się do usunięcia stwierdzone w toku czynności odbioru oraz w okresie rękojmi WYKONAWCA zobowiązany będzie usunąć w terminie wyznaczonym przez ZAMAWIAJĄCEGO, zaś wady zgłoszone w ramach gwarancji- w terminie w ust.7 niniejszego paragrafu. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez ZAMAWIAJĄCEGO na usunięcie wad, ZAMAWIAJĄCY uprawniony będzie do usunięcia wad na koszt WYKONAWCY z zachowaniem uprawnień do kar umownych od WYKONAWCY i odszkodowania uzupełniającego.
11. Usunięcie wady stwierdza się protokołarnie, przy czym wady uznane się za usunięte w przypadku podpisania przez ZAMAWIAJĄCEGO bez zastrzeżeń protokołu usunięcia wad.
12. Jeżeli WYKONAWCA odmówił usunięcia wad lub nie usunął wad w wyznaczonym terminie, ZAMAWIAJĄCY może usunąć wady na koszt i ryzyko WYKONAWCY, zachowując uprawnienia do kar umownych i do odszkodowania uzupełniającego. W takim przypadku ZAMAWIAJĄCY obciąży WYKONAWCĘ kosztami usunięcia wady poniesionymi przez ZAMAWIAJĄCEGO powiększonymi o 10 % tytułem kosztów pośrednich ZAMAWIAJĄCEGO.

§ 10

1. WYKONAWCA udzieli ZAMAWIAJĄCEMU zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 5 % ceny brutto przedmiotu Umowy, tj. w kwocie zł (słowni:).
2. Kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy zatrzymana zostanie przez ZAMAWIAJĄCEGO z wynagrodzenia przysługującego WYKONAWCY w oparciu o wystawioną, zgodnie z Umową fakturą VAT.
3. Zabezpieczenie gwarantuje zgodne z umową wykonanie robót oraz służy do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji jakości za wykonane roboty.
4. Zabezpieczenie zwrócone zostanie WYKONAWCY po upływie terminów rękojmi i gwarancji, w wysokości sumy gwarancyjnej pomniejszonej o ewentualne koszty

związane ze skorzystaniem przez ZAMAWIAJĄCEGO z rękojmi lub gwarancji lub naliczonymi karami umownymi.

§ 11

1. WYKONAWCA zapłaci ZAMAWIAJĄCEMU kary umowne:
 1. wartości 2% kwoty brutto wynagrodzenia za wykonanie robót wskazanych w par.6 ust 1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu lub zakończeniu robót w stosunku do terminów wskazanych w par. 3 ust. 1 Umowy;
 2. wartości 2% kwoty brutto wynagrodzenia za wykonanie robót wskazanych w par.6 ust 1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym robót lub ujawnionych w okresie trwania udzielonej rękojmi i gwarancji, liczonych od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad do dnia faktycznego odbioru;
 3. w wysokości 30% kwoty brutto wynagrodzenia za wykonanie robót wskazanych w par. 6 ust. 1 Umowy – w przypadku odstąpienia do Umowy albo rozwiązania z przyczyn leżących po stronie WYKONAWCY.
2. ZAMAWIAJĄCY zapłaci WYKONAWCY karę umowną:
 - za nieuzasadnioną zwłokę w przystąpieniu do odbioru końcowego robót z przyczyn zależnych do ZAMAWIAJĄCEGO 0- z wyłączeniem sytuacji określonej w par 13 ust. 1 Umowy – o wartości 0,5% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki.
3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wartość zastrzeżonych kar umownych.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie należności wynikających z prawidłowo wystawionej faktury za wykonanie prawidłowo robót objętych niniejszą Umową ZAMAWIAJĄCY zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienia.

§ 12

1. WYKONAWCA będzie zgłaszał ZAMAWIAJĄCEMU gotowość do odbioru końcowego na piśmie – w terminie co najmniej 3 dni przed upływem terminu wskazanego w par. 3 ust. 1 Umowy.
2. Z czynności odbioru końcowego Strony sporządzą protokół odbioru końcowego, w którym ZAMAWIAJĄCY odbierze prace bez zastrzeżeń- w przypadku ich prawidłowego wykonania albo zgłosi zastrzeżenia i stwierdzone wady, wyznaczając termin do ich usunięcia- o ile wady są możliwe do usunięcia. Postanowienia ust 3 poniżej stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku stwierdzenia wad w toku czynności odbioru końcowego ZAMAWIAJĄCEMU przysługują następujące uprawnienia:
 - a) jeżeli wady nadają się do usunięcia, ZAMAWIAJĄCY może odmówić przyjęcia robót do czasu usunięcia wad i naliczyć kary umowne za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu zamówienia- zgodnie z par 11 ust.1a) Umowy;
 - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
 - gdy nie uniemożliwiają one użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, ZAMAWIAJĄCY może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie i odebrać wykonane roboty z podpisami;
 - gdy wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, ZAMAWIAJĄCY może odstąpić od umowy bez konieczności uprzedniego wezwania WYKONAWCY do usunięcia wad i naliczyć karę umowną za odstąpienie lub żądać wykonania przedmiotu odbioru

- po raz drugi, z naliczeniem kar umownych za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu zamówienia;
4. Obniżenie wynagrodzenia powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość obiektu bez wad pozostaje do wartości obiektu z wadami. Jeżeli WYKONAWCA otrzymał już wynagrodzenie, ZAMAWIAJĄCY może żądać jego zwrotu w takiej części w jakiej obniżył wynagrodzenie.
 5. W przypadkach ujawnienia się wad ukrytych po dokonanych odbiorze końcowym, ZAMAWIAJĄCY zawiadomi WYKONAWCĘ o dacie i miejscu ich oględzin. Niestawiennictwo WYKONAWCY w dacie i miejscu wskazanym przez ZAMAWIAJĄCEGO będzie równoznaczne z uznaniem przez WYKONAWCĘ wad zgłoszonych przez ZAMAWIAJĄCEGO.
 6. WYKONAWCA zobowiązany jest do zawiadomienia ZAMAWIAJĄCEGO o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu odbioru wykonanych prac w ramach usunięcia wad.
 7. Drobne naprawy mogą być wykonywane przez ZAMAWIAJĄCEGO na koszt i ryzyko WYKONAWCY bez utraty przez ZAMAWIAJĄCEGO uprawnień wynikających z rękojmi, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu WYKONAWCY o tych wadach wraz z wyznaczeniem terminu do ich usunięcia i odmowie wykonania napraw przez WYKONAWCĘ. W takim przypadku ZAMAWIAJĄCY obciąży WYKONAWCĘ kosztami usunięcia wady poniesionymi przez ZAMAWIAJĄCEGO powiększonymi o 10 % tytułem kosztów pośrednich ZAMAWIAJĄCEGO, co nie wyklucza prawa do naliczenia kar umownych zgodnie z postanowieniami par 10 Umowy.
 8. Po protokolarnym odbiorze usunięcia wad spisanych przy odbiorze oraz w okresie rękojmi oraz gwarancji rozpoczynają swój bieg terminy na zwrot zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.
 9. ZAMAWIAJĄCY może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem, aż do czasu usunięcia tych wad. W takim wypadku Strony sporządzają protokół z czynności odbioru, w którym wskazany zostanie termin usunięcia wad, zaś ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo do naliczenia kar umownych.

§ 13

1. Strony postanawiają, że oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie Cywilnym oraz par 7 Umowy, ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:
 - a) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości WYKONAWCY, wniosek w postępowaniu restrukturyzacyjnym dotyczący WYKONAWCY, lub nastąpi zamknięcie działalności gospodarczej;
 - b) WYKONAWCA z własnej winy przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 7 dni po uprzednim wezwaniu ZAMAWIAJĄCEGO do usunięcia naruszeń w formie pisemnej pod rygorem nieważności i wyznaczeniu w tym celu co najmniej 7-dniowego terminu;
 - c) WYKONAWCA bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót lub nie kontynuuje ich, po uprzednim wezwaniu ZAMAWIAJĄCEGO do rozpoczęcia robót w formie pisemnej pod rygorem nieważności i wyznaczenia w tym celu co najmniej 3-dniowego terminu;
 - d) WYKONAWCA wykonuje roboty niezgodnie z umową i dokumentacją po uprzednim wezwaniu ZAMAWIAJĄCEGO do usunięcia naruszeń w formie

- pisemnej pod rygorem nieważności i wyznaczeniu w tym celu co najmniej 3-dniowego terminu.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem uzasadnienia. Prawo do odstąpienia od Umowy o którym mowa w ust. 1 powyższej przysługuje do terminu upływu okresu gwarancyjnego, tj. w okresie lat od daty odbioru bez zastrzeżeń prac stanowiących przedmiot zamówienia.
 3. W razie rozwiązania umowy z przyczyn, za które WYKONAWCA nie odpowiada, ZAMAWIAJĄCY zobowiązany jest do:
 - a) dokonania odbioru robót oraz zapłaty wynagrodzenia za faktycznie wykonane prace;
 - b) odkupienia zakupionych na tę budowę materiałów po cenach ofertowych;
 - c) przyjęcia terenu budowy.

§ 14

1. Strony uznają, że wszelkie pisma kierowane na adres Stron wskazane w komparycji Umowy uznaje się za prawidłowo doręczone. Zmiana adresów dla doręczeń wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pisma zwrócona na skutek nieodebrania w terminie, niezgłoszenia zmiany adresu dla doręczeń, bądź z powodu odmowy przyjęcia pisma uznaje się za skutecznie doręczone. W przypadku, w których Umowa przewiduje możliwość kierowania oświadczeń w formie elektronicznej, oświadczenia skierowane na adres poczty elektronicznej dla kierowania oświadczeń do drugiej Strony wymaga powiadomienia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową obowiązywać będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Właściwym dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z realizacji Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.
4. Wszelkie zmiany Umowy oraz jej rozwiązanie jak również odstąpienie od niej wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Integralną część Umowy stanowią wymienione w niej załączniki.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Załączniki:
 - Załącznik nr 1 Szczegółowa specyfikacja techniczna z przedmiarem robót

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA