

UMOWA nr TON/...../2026

zawarta w dniu ..... w Łowiczu pomiędzy:

Łowicką Spółdzielnią Mieszkaniową w Łowiczu, z siedzibą w Łowiczu przy ul. Starzyńskiego 1, 99-400 Łowicz, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000050013; akta rejestrowe znajdują się w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego NIP 834 000 06 87, reprezentowaną przez:

1. Pawła Piętę – Prezesa Zarządu
2. Martę Tylkowską – Członka Zarządu

zwanymi dalej "Zamawiającym",

a

.....  
.....  
zwanym w treści umowy „Wykonawcą

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania wymianę pionów kanalizacji sanitarnej, pionów instalacji zimnej wody oraz montaż pionów instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z instalacją cyrkulacji w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych zlokalizowanych pod adresem: 99-400 Łowicz, os. Tkaczew 2, 99-400 Łowicz, os. Reymonta 4.

Wykonawca oświadcza, że przy zachowaniu najwyższej staranności i wykorzystując specjalistyczną wiedzę, którą posiada, zapoznał się z dokumentacją składającą się na opis przedmiotu zamówienia, nie zgłasza uwag do przedmiotu i zakresu prac.

2. Zakres robót remontowo-budowlanych obejmuje:

- spuszczenie wody z instalacji zimnej wody,
- demontaż istniejących żeliwnych rurociągów kanalizacyjnych wraz z podejściami,
- demontaż i ponowny montaż przyborów i urządzeń sanitarnych (miska ustępowa, spłuczka, itp.)
- montaż nowych rurociągów kanalizacyjnych z rur PVC wraz z podejściami,
- wymianę traperów oraz rewizji kanalizacyjnych,
- demontaż istniejących rurociągów zimnej wody (wszystkie piony w budynku)
- montaż nowych rurociągów zimnej wody z PP (zgrzewanych) wraz z wymianą armatury odcinającej oraz wykonaniem izolacji termicznej,
- montaż pionów instalacji c.w.u. wraz z cyrkulacją oraz niezbędną armaturą odcinającą.
- demontaż i ponowny montaż wodomierzy zimnej wody oraz ponowne zaplombowanie wodomierzy i sporządzenie protokołu zawierającego oznaczenie numerów starych i nowych plomb.
- zabetonowanie powstałych otworów w przejściach przez stropy i mury,
- doprowadzenie miejsca prowadzenia prac remontowo – budowlanych do stanu użyteczności z zachowaniem estetyki przegród budowlanych i nowo wybudowanych instalacji wod-kan.
- utylizację na koszt Wykonawcy powstałych w trakcie prac remontowo – budowlanych odpadów i gruzu oraz udokumentowania Zamawiającemu sposobu gospodarowania odpadami budowlanymi w rozumieniu ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.)

3. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia wymaganych prób i testów nowo wybudowanej instalacji wod-kan na swój koszt.

4. Zamawiający uprawniony jest do zwiększenia zakresu robót będących przedmiotem umowy. W takim przypadku Wykonawca złoży Zamawiającemu ofertę na dodatkowe prace.
5. Zamawiający uprawniony jest do zmniejszenia zakresu robót będących przedmiotem umowy. W takim przypadku Wykonawca przedstawi Zamawiającemu ponowną wycenę.

## § 2

### FORMA I WYSOKOŚĆ WYNAGRODZENIA

1. Wynagrodzenie za przedmiot umowy wynosi ..... zł netto + należny podatek VAT (słownie: ..... zł 00/100 gr), co daje łącznie z podatkiem VAT 8 % kwotę: ..... zł brutto (słownie: ..... zł 00/100 gr).
2. Cena ustalona została na podstawie negocjacji.

## § 3

### TERMINY REALIZACJI

1. Realizacja przedmiotu umowy nastąpi do dnia **30.11.2026 r.** z możliwością zmiany za zgodą Stron z uwagi na niesprzyjające warunki lub inne nieprzewidziane okoliczności.
2. Wykonawca zawiadomi administrację Spółdzielni o dniu rozpoczęcia robót z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem, celem powiadomienia o tym fakcie mieszkańców.
3. Wykonawca nie może prowadzić robót w niedziele i święta.
4. Roboty mogą być prowadzone w godzinach: 7.00 – 19.00.

## § 4

### ROZLICZENIE ROBÓT

1. Warunkiem podpisania protokołu odbioru robót remontowo – budowlanych, oprócz prawidłowego wykonania robót, będzie wypełnienie przez Wykonawcę wszystkich postanowień umowy oraz SWZ.
2. Podstawą do wypłaty wynagrodzenia dla Wykonawcy będzie jedna faktura VAT, wystawiona przez Wykonawcę, po dokonaniu odbioru robót przez Zamawiającego, określonych w § 1 umowy.
3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem, na rachunek bankowy Wykonawcy, wskazany na fakturze VAT, w terminie 14 dni od daty dostarczenia przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury, zgodnie z przepisami Ustawy o VAT oraz wszelkimi warunkami określonymi w przepisach podatkowych i rachunkowych.
4. Zamawiający wstrzyma, do czasu ustalenia przyczyny, płatność faktury w przypadku niewywiązania się Wykonawcy z któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z umowy. W takim przypadku Wykonawcy nie przysługują odsetki z tytułu opóźnienia w zapłacie.
5. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

## § 5

### WYKONANIE ROBÓT

1. Wykonawca wykona przedmiot umowy z materiałów własnych i własnym staraniem.
2. Wykonawca przejmuje pełną odpowiedzialność materialną za szkody powstałe z winy Wykonawcy związane z wykonywaniem robót na rzecz Zamawiającego.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonywanych robót, bezpieczeństwo wszelkich czynności na terenie inwestycji i metody użyte przy budowie oraz ich zgodność z dokumentacją stanowiącą opis przedmiotu zamówienia, a także za wykonywanie poleceń Inspektora nadzoru.
4. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie na bieżąco usuwał na własny koszt zbędne materiały i odpady.

5. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren inwestycji pracownikom państwowego nadzoru budowlanego, wykonującym zadania publiczne oraz udostępniać im dane i informacje wymagane ustawowo.
6. Po zakończeniu robót, Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren inwestycji i przekazać go Zamawiającemu w terminie zakończenia odbioru robót.
7. Wykonawca poniesie koszty zużycia energii elektrycznej niezbędnej do realizacji przedmiotu umowy.
8. Wykonawca może na własny koszt zorganizować na terenie inwestycji zaplecze socjalno-techniczne na okres w rozmiarach koniecznych dla realizacji robót, w miejscu uzgodnionym z Zamawiającym.
9. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy strony zobowiązane są do zapłaty następujących kar umownych:
10. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody.
11. Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy, jeżeli Wykonawca:
  - a) wykonuje prace nie przestrzegając przepisów bhp, p.poż.,
  - b) nie zachowuje należytego porządku i narusza zasady współżycia społecznego,
  - c) nie przystąpi do realizacji przedmiotu umowy do dnia 01.11.2026 r.
12. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy strony zobowiązane są do zapłaty następujących kar umownych:
  - 1) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z winy Zamawiającego w wysokości 10% ustalonego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 2 ust 1.
  - 2) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
    - a) Za odstąpienie od umowy z winy Wykonawcy w wysokości 10 % ustalonego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 2 ust 1 ,
    - b) Za zwłokę w wykonaniu robót w wysokości 1% ustalonego wynagrodzenia ryczałtowego brutto za przedmiot umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1, za każdy dzień zwłoki,
    - c) Za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi albo gwarancji w wysokości 1% ustalonego wynagrodzenia ryczałtowego brutto za przedmiot umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie tych wad i usterek, .
13. Stronom przysługuje prawo naliczania kar umownych do pełnej wysokości ustalonego wynagrodzenia ryczałtowego.
14. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego naliczone kary umowne do pełnej wysokości szkody na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym.
15. Wykonawca nie może zbywać ani przenosić na rzecz osób trzecich praw i wierzytelności powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Zamawiającego.
16. Zamawiający może potrącać kary umowne z wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy.

## § 6

### GWARANCJA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane roboty na okres 24 miesięcy. Okres gwarancji rozpoczyna się w dniu podpisania przez Strony protokołu odbioru robót.
2. W okresie gwarancji Wykonawca na swój koszt usunie wszystkie wykryte w tym czasie wady zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną rezultatów prac objętych niniejszą umową.
3. O wykryciu wady w okresie gwarancji Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wykonawca obowiązany jest niezwłocznie podjąć prace mające na celu usunięcie wady nie później niż w ciągu 5 dni roboczych i usunąć je w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, nie dłuższym jednak niż 10 dni roboczych, o ile warunki atmosferyczne pozwolą na wykonanie prac w takim czasie.

W przypadku niesprzyjających warunków atmosferycznych termin usunięcia wady będzie uzgodniony odrębnie z Zamawiającym.

4. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie. W przypadku, gdy Zamawiający będzie miał zastrzeżenia do sposobu usunięcia wady bądź do rezultatu jej usunięcia – zgłosi te zastrzeżenia w protokole. W takim przypadku uważa się, że wada nie została usunięta w terminie.
5. W przypadku nieusunięcia wady w terminie wskazanym w ust. 3 Zamawiający ma prawo usunąć wady na koszt Wykonawcy.
6. Niniejsza Umowa stanowi dokument gwarancyjny w rozumieniu przepisu z art. 577 (2) k.c.

## § 7

### OBOWIĄZKI WYKONAWCY

Wykonawca zobowiązuje się do:

1. Wykonania przedmiotu umowy zgodnie z przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej, wiedzy technicznej, Warunkami technicznymi oraz Polskimi Normami.
2. 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; dostarczenie 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; sprawowania kontroli i zapewnienia wysokiej jakości wykonanej usługi.
3. Usuwania wszelkich zniszczeń i zabrudzeń mienia Spółdzielni i lokatorów, powstałych w trakcie wykonywania przedmiotu umowy niezwłocznie i na swój koszt.
4. Zapewnienia ochrony mienia znajdującego się na terenie budowy.
5. Prowadzenia robót w taki sposób, aby każdy pion mieszkań był wyłączony z możliwości korzystania z instalacji wodnej nie dłużej niż 12 godzin. W przypadku konieczności wyłączenia któregośkolwiek pionu mieszkań z możliwości korzystania z wody na dłużej niż 12 godzin, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia na własny koszt i we własnym zakresie tymczasowego źródła zimnej wody (beczkowóz lub woda butelkowana). Jeśli Wykonawca nie zapewni po upływie 12 godzin tymczasowego dostępu do wody, Zamawiający ma prawo do zastępczego zapewnienia tymczasowego źródła wody dla mieszkańców na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.
6. Wykonawca, przed przystąpieniem do wykonywania robót oraz w trakcie ich wykonywania, będzie umieszczał stosowne ogłoszenia, zaakceptowane wcześniej przez Zamawiającego, w częściach wspólnych ogólnodostępnych dla wszystkich mieszkańców budynku, w którym planowane są roboty remontowo – budowlane. O każdorazowych planowanych przerwach w dostawie wody należy powiadomić Zamawiającego oraz mieszkańców.
7. Zapewnienia na swój koszt wywozu odpadów powstałych w związku z realizacją przedmiotu umowy.
8. Pozostawienia placu remontowo - budowlanego w stanie uporządkowanym, bez zabrudzeń i pozostałości po przeprowadzonych pracach remontowo – budowlanych oraz doprowadzenie miejsca prowadzenia prac remontowo – budowlanych do stanu użyteczności z zachowaniem estetyki przegród budowlanych i nowo wybudowanych instalacji wod-kan.
9. Prowadzenia prac i utrzymania porządku w czasie wykonywania robót w sposób zapewniający bezpieczeństwo budowy i pracujących na niej ludzi zgodnie z przepisami BHP, przeciwpożarowymi i ochrony środowiska.
10. Wykonawca odpowiada za stan techniczny i zabezpieczenia drabin i rusztowań, zabezpieczenie terenu wokół prowadzonych robót oraz zapewnia wszelkie materiały niezbędne do realizacji przedmiotu niniejszej umowy we własnym zakresie.
11. Wykonawca przejmuje na siebie odpowiedzialność za teren inwestycji, do dnia zakończenia czynności odbioru i zwrotnego przekazania placu remontowo - budowlanego Zamawiającemu,

Wykonawca zobowiązany jest do zgłoszenia inspektorowi nadzoru oraz przekazania informacji Zamawiającemu o zakończeniu każdego robót ulegających zakryciu celem dokonania przez inspektora nadzoru w obecności przedstawiciela zamawiającego odbioru robót zakrywanych. Kontynuacja prac zakrywających poprzednie jest możliwa po pozytywnej weryfikacji i skutecznym odbiorze robót zakrywanych, dokonany przez inspektora nadzoru.

12. Wykonawca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej od jednego i od wszystkich zdarzeń na kwotę co najmniej 100 000,00 zł, przez cały okres realizacji zamówienia. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca przedłoży potwierdzenia opłacenia składek.

#### § 8

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
  - 1) Wykonawca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy lub przerwał z realizację przedmiotu umowy i przerwa trwa dłużej niż 14 dni,
  - 2) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z niniejszą umową, wskazaniami Zamawiającego,
  - 3) W wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego nastąpiło zajęcie majątku Wykonawcy lub znacznej jego części.
2. Odstąpienie od umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej wraz z podaniem uzasadnienia terminie 30 dni od dnia powzięcia wiedzy o okoliczności stanowiącej podstawę odstąpienia.
3. W wypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego, strony obciążają następujące obowiązki:
  - 1) Wykonawca przy udziale Inspektora Nadzoru zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
  - 2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które wykonawca nie odpowiada,
  - 3) W terminie 10 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt. a powyżej, Wykonawca przy udziale Zamawiającego i Inspektora Nadzoru sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia i składniki cenotwórcze dla celów kosztorysowych, protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
  - 4) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.
4. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić, powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

#### § 9

#### OSOBY REPREZENTUJĄCE STRONY PRZY WYKONYWANIU UMOWY

1. Zamawiający wyznacza przedstawiciela: .....
2. Wykonawca wyznacza przedstawiciela: .....
3. Zmiana osób o których mowa w ust. 1 i 2 wymaga poinformowania na piśmie drugiej strony i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§ 10  
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Strony ustalają, że wszelkie oświadczenia, pisma, itp. W sprawach związanych z niniejszą umową mogą przekazywać sobie wzajemnie osobiście, za pośrednictwem poczty lub korespondencji elektronicznej: sekretariat@lsm.lowicz.pl.
3. Ewentualne spory wynikłe na tle wykonania umowy rozstrzygane będą przez sądy powszechne według właściwości ogólnej.
4. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: