

# -wzór- UMOWA NR ...../2026

zawarta w dniu ..... 2026 roku pomiędzy,  
Spółdzielnią Mieszkaniową „Sympatyczna” w 94-058 Łódź, ul. Batalionów  
Chłopskich 4; zwaną dalej „Zamawiającym” i reprezentowaną przez:

1. Tadeusza Ulańskiego – Prezesa Zarządu Spółdzielni,
2. Grzegorza Tylmana – Z-cę Prezesa Zarządu,

a:

.....

zwanym dalej w tekście umowy „Wykonawcą”, o następującej treści:

## § 1

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje prace budowlane polegające  
na wykonaniu remontu w trzech etapach:

- 1) jeden pion balkonów (5 szt.), zlokalizowanych w bloku 182 przy  
ul. Sympatycznej 4 (strona zachodnia pierwszy pion od prawej strony),
- 2) jeden pion balkonów (5 szt.) zlokalizowanych w bloku 183 przy  
ul. Sympatycznej 3 (strona zachodnia pierwszy pion od lewej strony).
- 3) dwa piony balkonów (10 szt.) zlokalizowanych w bloku 196 przy  
ul. Batalionów Chłopskich 19 (klatka pierwsza strona wschodnia  
pierwszy pion od lewej strony i klatka druga strona wschodnia pion po  
prawej stronie).
- 4) jeden pion balkonów (5 szt.) zlokalizowanych w bloku 199 przy  
ul. Batalionów Chłopskich 9 (klatka pierwsza strona zachodnia pierwszy  
od prawej)

w następującym zakresie:

- wymiana istniejących warstw posadzkowych (wylewka) i wykonanie  
nowych (terakota, izolacja) na balkonach na nowe wraz z montażem  
obróbek blacharskich ( z blachy ocynkowanej malowanej proszkowo lub  
aluminiowej malowanej proszkowo), z wymianą balustrad loggii ( ze stali  
ocynkowanej malowanej proszkowo) oraz naprawą i malowaniem  
powierzchni ścian i sufitów

zgodnie z przedmiarem robót oraz Instrukcją dla oferentów stanowiącymi  
załączniki do niniejszej umowy.

## § 2

Termin rozpoczęcia prac:	..... 2026 r.
Termin zakończenia prac zgodnie z § 1 pkt 1:	..... 2026 r.
Termin zakończenia prac zgodnie z § 1 pkt 2:	..... 2026 r.
Termin zakończenia prac zgodnie z § 1 pkt 3:	..... 2026 r.
Termin zakończenia prac zgodnie z § 1 pkt 4:	..... 2026 r.

## § 3

1. Wynagrodzenie za wykonanie robót wymienionych w § 1 umowy strony ustalają na łączną kwotę ..... zł netto (słownie: ..... złotych) i zostanie wypłacone w następujących częściach:
  - 1) za remont loggii wskazanych w § 1 pkt. 1 w wysokości: ..... zł netto (słownie: ..... złotych),
  - 2) za remont loggii wskazanych w § 1 pkt. 2 w wysokości: ..... zł netto (słownie: ..... złotych),
  - 3) za remont loggii wskazanych w § 1 pkt. 3 w wysokości: ..... zł netto (słownie: ..... złotych),
  - 4) za remont loggii wskazanych w § 1 pkt. 4 w wysokości: ..... zł netto (słownie: ..... złotych),
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 powiększone zostanie o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 4

Osobami upoważnionymi do nadzoru i odbioru robót jako przedstawiciele Zamawiającego będą: Tomasz Marczak lub Waldemar Wojdalski.

## § 5

1. Wykonawca oświadcza, że przedmiot umowy określony w § 1 zrealizuje w pełnym zakresie siłami własnymi dostarczając wszystkie niezbędne do wykonania robót materiały.
2. Wbudowywane przez Wykonawcę materiały muszą spełniać wymogi określone w art. 10 Ustawy – Prawo budowlane.
3. Roboty nie objęte niniejszą umową mogą być zlecone tylko na podstawie pisemnego zamówienia Zamawiającego przyjętego przez Wykonawcę.

4. Jeżeli Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub wykonaniem przedmiotu umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, Zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania przedmiotu umowy.

#### § 6

1. Odbiór robót zostanie dokonany każdorazowo po wykonaniu danego etapu robót w terminie 7 dni, licząc od daty pisemnego zgłoszenia Zamawiającemu przez Wykonawcę gotowości odbioru każdego z nich.
2. Protokół odbioru podpisany będzie przez Wykonawcę i przedstawiciela Zamawiającego wskazanego w § 4 umowy.

#### § 7

1. Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie uregulowane w terminie 14 dni od daty pojawienia się faktury w systemie KSeF za każdy etap prac przelewem na wskazany rachunek bankowy Wykonawcy.
2. Wykonawca może wystawić fakturę nie wcześniej niż po odbiorze robót przez Zamawiającego.
3. Za datę wystawienia faktury przez Wykonawcę uznawany będzie moment nadania fakturze numeru ID w KSeF.

#### § 8

1. Wykonawca udziela ..... miesięcznej rękojmi na wykonane roboty określone w § 1 umowy. Okres rękojmi rozpoczyna bieg od daty końcowego odbioru całego przedmiotu umowy.
2. Wszelkie wady przedmiotu umowy ujawnione w okresie rękojmi Wykonawca zobowiązuje się usunąć w terminie 7 dni od daty zgłoszenia wad przez Zamawiającego. Zgłoszenie winno być dokonane e-mailem, faxem lub listownie za potwierdzeniem odbioru.

#### § 9

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie 15.000,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych), na poczet której zaliczona zostanie przez Zamawiającego wniesiona przez Wykonawcę kwota wadium.

2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1 zostanie zwrócone w terminie 7 dni po upływie okresu rękojmi lub terminu usunięcia usterek, które zgłoszone zostały w okresie trwania rękojmi, a termin ich usunięcia przekracza okres rękojmi.
3. Zamawiający uprawniony jest ponadto do zaliczenia kwoty zabezpieczenia na poczet kar umownych albo odszkodowania należnego mu od Wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania umowy.

## § 10

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formę odszkodowania stanowią kary umowne.
2. Kary te będą naliczone w następujących wypadkach i wysokościach:
  - 1) Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
    - a) za zwłokę w wykonaniu każdego z etapów umowy wskazanych w § 1 pkt. 1-4 w wysokości 0,1% wynagrodzenia ustalonego za każdy etap odpowiednio w § 3 ust. 1 pkt. 1-4 umowy za każdy dzień zwłoki,
    - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady w wysokości 0,1% łącznego wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
    - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 5% łącznego wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy.
  - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
    - a) za uniemożliwienie rozpoczęcia lub spowodowanie przerwy w wykonywaniu każdego z etapów umowy wskazanych w § 1 pkt. 1-4 w wysokości 0,1% wynagrodzenia ustalonego za każdy etap odpowiednio w § 3 ust. 1 pkt. 1-4 umowy za każdy dzień zwłoki lub przerwy,
    - b) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 5% łącznego wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 11

W razie ujawnienia wad przedmiotu umowy podczas jego odbioru i ich nie usunięcia przez Wykonawcę w terminie ustalonym z Zamawiającym lub nie usunięcia wad ujawnionych w okresie rękojmi w terminie wskazanym w § 8 ust. 2 umowy, Zamawiający będzie uprawniony do usunięcia wad na koszt Wykonawcy (wykonanie zastępcze) bez uprzedniego wzywania tego Wykonawcy do usunięcia wad w dodatkowym terminie.

## § 12

Ewentualne zmiany postanowień umowy mogą nastąpić jedynie za zgodą obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności

## § 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Sędem właściwym do dochodzenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy jest sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

## § 14

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1. egz. dla Zamawiającego i 1 egz. dla Wykonawcy.

Załącznik

- przedmiar robót
- instrukcja dla oferentów

.....  
ZAMAWIAJĄCY

.....  
WYKONAWCA

*Akceptujemy wzór umowy:*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
ds. Techniczne-Exploatacyjnych  
mgr inż. Grzegorz Tylman

Prezes Zarządu  
mgr Tadeusz Ulański