/ załącznik nr 6 – wzór umowy /

UMOWA NR …../ 2026

o wykonanie prac remontowych

zawarta w dniu …….. w Krakowie, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową "Dom dla Młodych" z siedzibą w Krakowie, ul. Turniejowa 65, 30 – 619 Kraków, NIP 675 000 68 08, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, Wydział IX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000102922, reprezentowaną przez:
mgr inż. Jerzego Trojan – Prezesa Zarządu
mgr Ewę Nowak – Członka Zarządu Głównego Księgowego

zwaną w dalszej treści umowy **"Zamawiającym"**

a
…….

zwanym w dalszej treści umowy **"Wykonawcą.**

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania remontu trzech klatek schodowych w budynku położonym w Krakowie przy ul. Orawska 3 zgodnie z projektem wykonawczym „Projekt remontu wnętrz klatek schodowych w budynku przy ul. Orawskiej 3 w Krakowie", stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Zlecone Wykonawcy prace obejmują:

a) odpowiednie zabezpieczenie miejsca prowadzenia robót, zabezpieczenie istniejących, wcześniej poddanych renowacji powierzchni lastrykowych schodów, podestów, spoczników, cokołów oraz parapetów przed uszkodzeniem mechanicznym, zabrudzeniem i zarysowaniem na czas prowadzenia robót budowlanych, przy użyciu odpowiednich materiałów ochronnych zapewniających skuteczną ochronę powierzchni.
b) Wykończenie ścian i sufitów zgodnie z projektem wykonawczym,
c) Renowacja balustrady istniejącej zgodnie z projektem wykonawczym,
d) Istniejące drzwi do pomieszczeń technicznych pomalować zgodnie z projektem wykonawczym,
e) Trasy instalacji prowadzone natynkowo pomalować na kolor biały w połysku (odcień dopasowany do koloru ścian powyżej lamperii).
f) Wykonanie Zabudów szachtowych zgodnie z projektem wykonawczym,
g) Oświetlenie nowoprojektowane zgodnie z projektem wykonawczym,
h) Wymiana Grzejników zgodnie z projektem wykonawczym,
i) Wymiana Skrzynek na listy oraz gablot zgodnie z projektem wykonawczym,
j) Wymiana drabin zgodnie z projektem wykonawczym,
k) Montaż nowych luster zgodnie z projektem wykonawczym,
l) Wymiana dzwonków zgodnie z projektem wykonawczym,

WZÓR

m) Istniejący wyłaz do wymiany. Należy zamontować wyłaz z izolacją termiczną w kolorze sufitu. Ścianki przy wyłazie należy oczyścić i otynkować celem uzyskania gładkiej powierzchni. Na krawędziach stosować kątowniki systemowe. Malować w kol. sufitu.
n) wykonanie wszystkich niezbędnych robót towarzyszących, wykończeniowych, regulacyjnych i porządkowych koniecznych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy zgodnie z projektem, zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszym opisem zakresu prac, przedmiarem robót, specyfikacjami, wyceną lub innymi dokumentami, nadrzędnym dokumentem określającym zakres, standard oraz sposób wykonania robót pozostaje projekt wykonawczy „Projekt remontu wnętrz klatek schodowych w budynku przy ul. Orawskiej 3 w Krakowie", stanowiący załącznik do niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszystkich prac przewidzianych projektem, również, jeśli nie zostały one szczegółowo wymienione w niniejszym zakresie robót, o ile są niezbędne do prawidłowej i kompletnej realizacji inwestycji.

2. Wykonawca w związku z prowadzonymi pracami remontowymi zobowiązuje się do używania odpowiedniego sprzętu niwelującego zapylenie klatek schodowych i zapewnienia stałego dostępu mieszkańców do mieszkań.

3. Zmiany i uzupełnienia zakresu prac określonych w punkcie 1 i 2, wprowadzonych przez Zamawiającego do zamówienia będą traktowane jako rozszerzenie zamówienia. Zmiana i uzupełnienie zakresu prac wymaga podpisania aneksu do umowy, w którym strony określą nowy zakres prac i należne Wykonawcy wynagrodzenie.
4. Za prace dodatkowe uważa się wyłącznie prace, które nie zostały ujęte w niniejszej umowie lub w dokumentacji przetargowej i specyfikacji i nie są następstwem wadliwego wykonania prac przez Wykonawcę.
5. Konieczność wykonania prac dodatkowych Strony umowy stwierdzają pisemnym protokołem podpisanym ze strony Zamawiającego przez inspektora nadzoru, z którego wynikać będzie jednoznaczny zakres rzeczowy tych prac i wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy. Protokół wymaga pisemnego zatwierdzania przez upoważniony organ Spółdzielni (Zarząd Spółdzielni).
6. Zlecenie Wykonawcy prac dodatkowych wymaga sporządzenia pisemnego aneksu do umowy. W przypadku gdy wartość prac dodatkowych nie przekracza 10 % wartości wynagrodzenia określonego w § 5, powierzenie wykonania Wykonawcy prac dodatkowych może nastąpić na podstawie protokołu sporządzonego zgodnie z punktem 5 niniejszego paragrafu.

§ 2

1. Termin rozpoczęcia prac ustala się na dzień: …… r.
2. Termin zakończenia prac ustala się na dzień: …… r.

§ 3

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
a) przekazanie Wykonawcy miejsca prac w terminie do …… r.;
b) sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad zleconymi Wykonawcy pracami;
c) Zamawiający powierza inspektorowi ……. pełnienie funkcji inspektora nadzoru i

oświadcza, że jego ustalenia techniczne będą dla Spółdzielni wiążące;

a) dokonanie na wezwanie Wykonawcy odbioru prac zanikających i ulegających zakryciu - z dokonanych czynności strony zobowiązane są sporządzić pisemny protokół odbioru;
b) przystąpienie do odbioru technicznego zleconych prac w terminie 3 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę zakończenia prac.

§ 4

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i wymogami PN obowiązującymi dla danych prac oraz wymogami Zamawiającego określonymi w treści niniejszej umowy, dokumentacji przetargowej (specyfikacji);
b) informowanie Zamawiającego (inspektora) o konieczności wykonywania prac dodatkowych lub zamiennych;
c) zgłoszenie do odbioru prac zanikających i ulegających zakryciu.

§ 5

1. Wynagrodzenie za prace zostanie określone w wyniku postępowania przetargowego.
2. Ustalona cena obejmuje wykonanie wszystkich prac wymienionych w § 1 punkt 1 i 2 umowy.

§ 6

1. Zapłata wynagrodzenia za wykonane prace nastąpi w ciągu 21 dni od daty otrzymania faktury VAT, wystawionej na podstawie pisemnego protokołu odbioru prac, podpisanego przez obie strony umowy. Protokół odbioru stanowi załącznik do złożonej przez Wykonawcę faktury.
2. Zamawiający zatrzyma na okres 1 roku liczonego od dnia podpisania protokołu odbioru wszystkich prac, kwotę w wysokości 5% wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy w celu zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania (zwanego w dalszej części umowy Zabezpieczeniem, o którym mowa w §10 niniejszej umowy).
3. Zapłata wynagrodzenia za przedmiot umowy będzie realizowana przelewem na wskazane na fakturze konto. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Spółdzielni.

§ 7

Strony postanawiają, iż poza wypadkami przewidzianymi w Kodeksie Cywilnym przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w przypadkach uregulowanych w poniższych punktach.

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy w przypadku:

a) gdy Wykonawca zaprzestanie wykonywania działalności - w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez Zamawiającego informacji o zaprzestaniu działalności przez Wykonawcę,
b) złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Wykonawcy lub złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego - w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez Zamawiającego informacji o złożonych wnioskach,
c) zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne obejmujące majątek Wykonawcy lub

WZÓR

nastąpi jego zajęcie - w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez Zamawiającego informacji o wszczęciu postepowania wobec Wykonawcy lub zajęciu jego majątku,

d) Wykonawca bez podania uzasadnionej przyczyny przerwał wykonywanie prac i nie realizuje ich przez okres dwóch tygodni i pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie do wznowienia prac w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania, nie podjął wykonywania prac; odstąpienie od Umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 14 dni od daty, w której bezskutecznie upłynął wyznaczony przez Zamawiającego termin do wznowienia prac przez Wykonawcę;
e) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął wykonywania prac w terminie określonym umową pomimo dodatkowego pisemnego wezwania go przez Zamawiającego do rozpoczęcia prac, odstąpienie od Umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 14 dni od daty, w której bezskutecznie upłynął wyznaczony przez Zamawiającego termin do rozpoczęcia wykonywania prac przez Wykonawcę;
f) Wykonawca wykonuje prace w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową a w szczególności z warunkami wykonania zamówienia określonymi w § 5 niniejszej umowy pomimo bezskutecznego upływu terminu ustalanego przez Zamawiającego do usunięcia stwierdzonych przez niego wad, odstąpienie w tym wypadku może nastąpić w terminie 14 dni od daty upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu na usunięcie wad,

2. Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli Zamawiający odmawia bez uzasadnionych przyczyn odbioru wykonanych i zgłoszonych do odbioru prac – w terminie 14 dni od upływu terminu na dokonanie czynności odbioru wykonanych prac.
3. Jeżeli Wykonawca wykonuje prace w sposób wadliwy albo sprzeczny z Umową, Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od Umowy odstąpić zgodnie z punktem 1 f) niniejszego paragrafu albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie prac innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
4. Odstąpienie od Umowy, określone w punkcie 1 nastąpi z winy Wykonawcy ze skutkiem ex nunc. W każdym przypadku Zamawiający naliczy karę umowną zgodnie z § 10.
5. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego lub przerwania wykonywania prac, Wykonawca zobowiązany jest:

a) do sporządzenia z udziałem Zamawiającego protokołu inwentaryzacji prac na dzień odstąpienia od umowy lub na dzień przerwania prac;
b) uczestniczenia w odbiorze prac wykonanych do dnia odstąpienia lub do dnia przerwania prac.

§ 8

1. Strony postanawiają, że za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy odpowiadać będą na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym oraz na podstawie postanowień § 9 i § 10 niniejszej umowy.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu 3 letniej gwarancji jakości wykonanych przez siebie prac. Termin udzielonej gwarancji biegnie od daty podpisania bezusterkowego końcowego protokołu odbioru prac przez Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest usunąć stwierdzone wady i usterki ujawnione przy odbiorze prac lub w okresie gwarancji na własny koszt.
4. Stwierdzone wady i usterki Strony określają w stosownym protokole podpisanym przez obie strony. Zamawiający powiadomi Wykonawcę o terminie oględzin w tym zakresie na 7 dni przed dokonaniem czynności. Nieuzasadniona odmowa podpisania

przez Wykonawcę protokołu usterek lub nieusprawiedliwione niestawiennictwo nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności w tym zakresie a podjęte pod jego nieobecność ustalenia są dla niego wiążące.

5. W przypadku zwłoki w usunięciu przez Wykonawcę wad i usterek trwającej dłużej niż 7 dni liczonych od daty ustalonego terminu na ich usunięcie, Zamawiający może zlecić osobie trzeciej wykonawstwo zastępcze na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
6. Termin usunięcia ujawnionych wad będzie uzgodniony przez Strony umowy w trakcie czynności określonych w punkcie 4. Jeżeli Strony nie ustalą w drodze porozumienia innego terminu, Wykonawca obowiązany będzie usunąć wady w ciągu 7 dni od daty sporządzenia protokołu usterek.
7. W przypadku nieuzasadnionego przerwania realizacji prac w trakcie trwania umowy i nie skorzystania przez Zamawiającego z prawa do odstąpienia od umowy, Zamawiający po pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy, może zlecić osobie trzeciej wykonawstwo zastępcze na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 9

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:
   a) odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca - w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto;
   b) opóźnienia w przekazaniu wykonanych prac do odbioru w terminach określonych w niniejszej umowie - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia;
   c) opóźnienia w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych w czasie odbioru lub w okresie rękojmi (gwarancji) - w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, liczony od upływu ostatniego dnia wyznaczonego na usunięcie wad. Zamawiający zachowuje uprawnienie do naliczenia kary umownej, niezależnie od uprawnienia powierzenia osobie trzeciej wykonania prac na koszt i ryzyko Wykonawcy.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku:
   a) odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający - w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto;
   b) zwłoki w przekazaniu terenu prac w terminie określonym w umowie w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za wykonanie prac za każdy dzień zwłoki.
3. Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej szkody, wynikłej z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu zabezpieczenia finansowego z tytułu gwarancji należytego wykonania niniejszej umowy (zwanego dalej Zabezpieczeniem) poprzez upoważnienie Zamawiającego do zatrzymania kwoty w wysokości 5% wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy.
2. Zabezpieczenie zostanie zwrócone Wykonawcy na jego pisemny wniosek po upływie 1 roku od daty podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego

WZÓR

wykonanych prac. Jeżeli w tym okresie zostaną ujawnione wady lub usterki w wykonanych pracach, zwrot Zabezpieczenia zostanie dokonany po usunięciu przez Wykonawcę powstałych wad i usterek i podpisaniu przez Strony protokołu odbioru prac potwierdzającego poprawność wykonanych prac.

3. W przypadku nieusunięcia przez Wykonawcę wad i usterek w terminie i powierzenia wykonania tych prac osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, Zleceniodawca pokryje koszt ich usunięcia z zatrzymanego Zabezpieczenia.
4. Gdy wysokość zatrzymanego Zabezpieczenia nie jest wystarczająca na pokrycie kosztów zastępczego usunięcia wad i usterek, Zamawiający obciąży powstałą różnicą Wykonawcę na podstawie wystawionej faktury VAT.

§ 11

1. Wykonawca oświadcza, że posiada zaplecze organizacyjno-techniczne oraz personalne umożliwiające mu wykonanie przedmiotu niniejszej umowy w sposób należyty, zgodny z dostarczoną przez Zamawiającego specyfikacją, zasadami wiedzy technicznej oraz nie budzącym zastrzeżeń standardzie ocenianym miarą najwyższej staranności przyjętą przy robotach będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zlecone prace zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w majątku Zamawiającego lub osób trzecich na skutek niewłaściwie prowadzonych prac na przekazanym do remontu obiekcie oraz za wszelkie szkody spowodowane przez jego pracowników.
4. Za prowadzenie prac zgodnie z wymogami BHP odpowiedzialność ponosi Wykonawca.
5. Wykonawca zobowiązany jest bez dodatkowego wezwania dostarczy Zamawiającemu wszystkie wymagane prawem atesty, certyfikaty i specyfikacje techniczne na zastosowane materiały pod rygorem odmowy dokonania przez Zamawiającego odbioru prac wykonanych przez Wykonawcę.
6. Bez pisemnej zgody Zamawiającego Wykonawca nie może powierzyć wykonania całości lub części prac innemu wykonawcy (podwykonawcy). Powierzenie prac innemu podwykonawcy bez zgody Spółdzielni stanowi podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy. Oświadczenie o dostąpieniu od umowy Zamawiający może złożyć w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez Zamawiającego informacji o powierzeniu przez Wykonawcę prac podwykonawcy.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.

§ 14

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów powszechnych właściwych dla siedziby

Zamawiającego, jako wyłącznie właściwych miejscowo dla rozpoznania sporu.

§15

1. Strony zobowiązane są do przestrzegania tajemnicy handlowej i nie przekazywania informacji dotyczących niniejszej umowy osobom trzecim za wyjątkiem instytucji i urzędów powołanych do przeprowadzania kontroli.
2. Strony uzgadniają, że treść niniejszej umowy może zostać udostępniona osobom trzecim za obopólną zgodą stron wyrażoną na piśmie.

§16

1. Zamawiający oświadcza , że jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP : 675-000-68-08.
2. Wykonawca oświadcza , że jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP :

§ 17

1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) – dalej: RODO, informujemy, że administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych" z siedzibą w Krakowie przy ul. Turniejowej 65.
2. Dane osobowe pozyskane w związku z zawarciem z Wykonawcą umowy będą przetwarzane w następujących celach:

a) związanych z realizacją podpisanej z Panią/Panem umowy;
b) związanych z dochodzeniem ewentualnych roszczeń, odszkodowań;
c) udzielania odpowiedzi na Pani/Pana pisma, wnioski i skargi,
d) udzielania odpowiedzi w toczących się postępowaniach.

3. Podstawą prawną przetwarzania danych Wykonawcy jest:

a) niezbędność do wykonania umowy lub do podjęcia działań na żądanie Wykonawcy przed zawarciem umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO),
b) konieczność wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust.1lit.cRODO),
c) niezbędność do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO).

4. Wskazanie danych osobowych Wykonawcy jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia i realizacji niniejszej umowy.
5. Wskazane w umowie dane osobowe Wykonawcy dane osobowe mogą być przekazywane podmiotom przetwarzającym dane na zlecenie Zamawiającego oraz organom lub podmiotom publicznym uprawnionym do uzyskania danych na podstawie obowiązujących przepisów prawa, np. sądom, organom ścigania lub instytucjom państwowym, gdy wystąpią z żądaniem, w oparciu o stosowną podstawę prawną.
6. Zamawiający oświadcza, iż dane osobowe Wykonawcy nie będą przekazane do państw trzecich.
7. Okres przetwarzania danych osobowych Wykonawcy jest uzależniony od celu w jakim dane są przetwarzane. Okres, przez który dane osobowe Wykonawcy będą

Wzór

przechowywane jest obliczany w oparciu o następujące kryteria: czasu obowiązywania umowy, przepisów prawa, które mogą nas obligować do przetwarzania danych przez określony czas, okresu, który jest niezbędny do obrony interesów Zmawiającego.

8. Zamawiający oświadcza, iż Wykonawcy przysługuje prawo do:

a) dostępu do swoich danych osobowych,

b) żądania sprostowania swoich danych osobowych, które są nieprawidłowe oraz uzupełnienia niekompletnych danych osobowych,

c) żądania usunięcia danych osobowych, w szczególności w przypadku cofnięcia przez Wykonawcę zgody na przetwarzanie, gdy nie ma innej podstawy prawnej przetwarzania,

d) żądania ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych,

e) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych, ze względu na szczególną sytuację Wykonawcy, w przypadkach, kiedy Zamawiający przetwarza dane na podstawie prawnie usprawiedliwionego interesu Zamawiającego;

f) przenoszenia swoich danych osobowych,

g) wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

§ 18

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca, a dwa egzemplarze otrzymuje Zamawiający.

W Y K O N A W C A **Z A M A W I A J Ą C Y**

WZÓR