

## UMOWA .... / .....

zawarta w dniu .....2026 r. w Krakowie („Umowa”) pomiędzy:

**Towarzystwem Budownictwa Społecznego „KraK-System” spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie**, ul. Śliwkowa 6, 31-982 Kraków, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem: 0000080611, REGON: 351135410, NIP: 6781578026, kapitał zakładowy 10 000 000,00 zł – wpłacony w całości, reprezentowana przez:

Macieja Kalembę – Prezesa Zarządu i Mateusza Hałata – Członka Zarządu,  
zwana dalej **Zamawiającym**

a

.....zwanym dalej **Wykonawcą**

zwane dalej łącznie **Stronami**, o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot Umowy

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie zadania: **„Remont pokrycia części dachu w budynku wielorodzinnym przy ul. Okulickiego 44 w Krakowie”** zgodnie z zakresem prac określonym w opisie przedmiotu zamówienia („Zapytanie o cenę z dnia 01.04.2026 r. zawierające zakres zleconych prac).

Prace wymienione powyżej zwane będą dalej **„Przedmiotem umowy”**.

### § 2

#### Miejsce wykonania Umowy

1. Miejszem wykonania Umowy jest teren należący do Zamawiającego- teren budynku wielorodzinnego przy **ul. Okulickiego 44 w Krakowie**.
2. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że podczas realizacji prac mieszkańcy będą korzystać z nieruchomości a sposób realizacji prac nie może utrudniać korzystania.
3. O terminie rozpoczęcia prac poinformuje Zamawiający.
4. Wykonawca będzie odpowiadał za zabezpieczenie terenu przed dostępem osób nieuprawnionych.

### § 3

#### Obowiązki Stron

1. Wykonawca wykona Przedmiot Umowy zgodnie z poleceniami Zamawiającego, z należytą starannością, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami.
2. Wykonawca oświadcza, że dysponuje wiedzą, doświadczeniem, personelem, sprzętem i środkami finansowymi niezbędnymi do realizacji Przedmiotu Umowy.
3. Przedmiot Umowy zostanie wykonany w całości z materiałów odpowiedniej jakości zapewnionych, zapłaconych i dostarczonych przez Wykonawcę.
4. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a. zabezpieczenie miejsca wykonania umowy oraz zabezpieczenie (dozór) mienia znajdującego się w miejscu wykonania Umowy;

- b. zachowanie porządku w miejscu wykonania Umowy w trakcie realizacji prac;
  - c. zastosowanie wszystkich materiałów i urządzeń fabrycznie nowych i dopuszczonych do stosowania w budownictwie;
  - d. bezzwłoczne telefoniczne zgłoszenie Zamawiającemu wszelkich awarii i wypadków powstałych w związku z realizacją Przedmiot umowy, jak też pisemne zgłaszanie o okolicznościach mogących mieć wpływ na prawidłowość i terminy realizacji Przedmiotu Umowy.
  - e. usunięcie szkód powstałych w miejscu wykonaniu Umowy, jak i jego obrębie w związku z realizacją Przedmiotu Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
  - f. gromadzenie odpadów budowlanych w kontenerze lub specjalistycznych workach na odpady budowlane (zabronione jest zrzucanie odpadów do kontenera bez zastosowania zsypu),
  - g. wywiezienie i utylizacja odpadów powstałych w związku z realizacją prac na własny koszt, w szczególności zabronione jest pozostawienie przez Wykonawcę odpadów budowlanych przy altanie śmietnikowej.
5. Zamawiający zobowiązuje się do wskazania i udostępnienia Wykonawcy jednego punktu poboru energii elektrycznej i wody. Zamawiający nie zapewnia Wykonawcy dostępu do wężła sanitarnego.
  6. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za urządzenia i materiały zgromadzone przez Wykonawcę w miejscu wykonania Umowy.
  7. Wykonawca oświadcza, że uzyskał wszelkie niezbędne informacje co do zakresu i rodzaju prac objętych Przedmiotem Umowy, zapoznał się z miejscem prowadzenia, warunkami, które mogą mieć wpływ na jego wykonanie, a w szczególności dokonał obmiaru elementów, których Remont stanowi Przedmiot umowy oraz uwzględnił je w swoich kalkulacjach ryczałtowych wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu Umowy oraz kalkulacjach terminowych.

#### **§ 4**

##### **Terminy realizacji**

1. Strony ustalają termin zakończenia realizacji Przedmiotu Umowy – do 31.10.2026 r.
2. Przez zakończenie realizacji Przedmiotu Umowy rozumie się sporządzenie bezusterkowego protokołu odbioru końcowego Przedmiotu Umowy, który zostanie podpisany przez Zamawiającego oraz Wykonawcę. W terminie zakończenia realizacji Przedmiotu Umowy, Wykonawca ukończy realizację wszelkich robót, usunie braki i wady oraz uporządkuje teren, w szczególności zutylizuje odpady i śmieci powstałe w trakcie wykonywania Przedmiotu Umowy.

#### **§ 5**

##### **Rękojmia i Gwarancja**

1. Wykonawca udziela gwarancji i rękojmi na Przedmiot Umowy. Okres udzielonej gwarancji wynosi 10 lat, licząc od daty podpisania przez obie Strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego Przedmiotu Umowy (tj. zakończenia realizacji Przedmiotu

- umowy). Wykonawca gwarantuje i zapewnia o braku wad wykonanego Przedmiotu Umowy. Wykonawca udziela Zamawiającemu również gwarancji na zastosowane do realizacji przedmiotu Umowy materiały na warunkach gwarancji ich producenta.
2. W razie ujawnienia się w okresie gwarancji wad, Zamawiający zgłosi Wykonawcy wadę pisemnie lub elektronicznie (e-mail: .....).
  3. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia zgłoszonej wady, na własny koszt, w terminie uzgodnionym przez Strony stosownie do okoliczności, jednakże w każdym wypadku nie później niż w ciągu 14 dni kalendarzowych od zgłoszenia wady, co dotyczy także sytuacji, gdy Strony nie ustalą stosownego terminu, o którym mowa powyżej.
  4. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi po upływie ich terminów, jeżeli zgłosi istnienie wad odpowiednio w okresie gwarancji lub rękojmi. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi niezależnie od roszczeń z tytułu gwarancji.
  5. Po odbiorze prac związanych z usunięciem wad okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas od zgłoszenia do usunięcia wady.
  6. W przypadku nieprzystąpienia do usunięcia wady lub nieusunięcia wady w terminie wynikającym z Umowy lub innym uzgodnionym przez Strony na piśmie pod rygorem nieważności, Zamawiający uprawniony będzie do powierzenia niezbędnych robót związanych z usunięciem wady osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

## **§ 6**

### **Wynagrodzenie ryczałtowe**

1. Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w sumie, za wykonanie Przedmiotu Umowy w wysokości ..... zł netto plus VAT ( słownie: .....złotych netto),
2. Wynagrodzenie, określone powyżej zwane będzie dalej łącznie „Wynagrodzeniem ryczałtowym”.
3. Do wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1 Umowy zostanie doliczony podatek VAT w wysokości określonej przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
4. Wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 Umowy zawiera wszystkie koszty Wykonawcy związane z realizacją Przedmiotu umowy. Obejmuje ono koszty materiałów i urządzeń oraz koszty realizowanych prac Wykonawcy, niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy. Kwota Wynagrodzenia ryczałtowego będzie traktowana jako ostateczna i niezmienna, niezależnie od błędów, które Wykonawca mógł popełnić w czasie kalkulacji.
5. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, Strony zgodnie oświadczają, że wszystkie wykazy i zestawienia ilościowe materiałów, urządzeń i prac sporządzone przez Wykonawcę mają jedynie charakter pomocniczy i nie mogą być podstawą żądania zmiany ceny. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, Strony zgodnie oświadczają, że wszystkie wykazy i zestawienia ilościowe materiałów, urządzeń i prac mają jedynie charakter pomocniczy i nie mogą być podstawą żądania zmiany ceny.
6. Strony ustalają, że rozliczenie za wykonanie Przedmiotu umowy następować będzie
  - a) fakturami częściowymi oraz,

- b) fakturą końcową po dokonaniu bezusterkowego odbioru końcowego.
7. Faktury częściowe będą wystawiane przez Wykonawcę na podstawie protokołów przerobowych potwierdzających procentowy zakres wykonania prac, sporządzanych nie częściej niż raz w miesiącu. Protokół przerobowy musi zawierać co najmniej zakres oraz wartość (kwotę netto i brutto) prac, które Wykonawca wykonał do dnia sporządzenia protokołu. Protokół przerobowy musi być potwierdzony przez Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności, aby mógł być podstawą wystawienia faktury częściowej przez Wykonawcę.
  8. Wartość faktur częściowych nie może przekraczać łącznie 80% Wynagrodzenia ryczałtowego.
  9. Strony ustalają, że rozliczenie za wykonanie Przedmiotu umowy nastąpi fakturą końcową po dokonaniu bezusterkowego odbioru końcowego i podpisaniu protokołu przez obie strony.
  10. Płatności następować będą w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT.
  11. Wykonawca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT, posiada numer identyfikacyjny NIP wskazany w komparycji Umowy.
  12. Za datę płatności przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wykonawcy należnej mu kwoty.

## **§ 7**

### **Kaucja gwarancyjna**

1. Strony uzgadniają kwotę zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w wysokości 5% Wynagrodzenia ryczałtowego („Kaucja gwarancyjna”). Będzie to zabezpieczenie wszelkich roszczeń Zamawiającego względem Wykonawcy wynikających z Umowy, w szczególności z tytułu rękojmi i gwarancji oraz kar umownych.
2. Kaucja gwarancyjna będzie utworzona poprzez zatrzymanie przez i na rzecz Zamawiającego kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej z faktury końcowej VAT wystawionej przez Wykonawcę.
3. Kaucja gwarancyjna, nie podlega oprocentowaniu i będzie zwrócona Wykonawcy, przelewem na jego rachunek w kwocie nominalnej pomniejszonej o ewentualne kwoty wykorzystane w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania zobowiązań umownych Wykonawcy po upływie 12 miesięcy od dnia bezusterkowego odbioru końcowego.

## **§ 8**

### **Kary umowne**

Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych na rzecz Zamawiającego w następujących przypadkach:

- a. w razie opóźnienia w zakończeniu realizacji Przedmiotu Umowy — w wysokości 0,2% Wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień opóźnienia;
- b. w razie opóźnienia w usunięciu wad lub usterek prac stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji lub rękojmi - w wysokości 0,2% Wynagrodzenia

ryczałtowego określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek;

- c. w razie rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości stanowiącej 10% Wynagrodzenia ryczałtowego. W celu uniknięcia wątpliwości, Strony zgodnie oświadczają, że obowiązek zapłaty kary umownej, o której mowa w niniejszym punkcie powstaje niezależnie od tego, czy rozwiązanie lub odstąpienie od Umowy następuje na podstawie postanowień Umowy, czy na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego;
- d. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym, z zastrzeżeniem punktu poniższego

## **§ 9**

### **Odstąpienie od Umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy bez żadnego odszkodowania dla Wykonawcy z tego tytułu, w całości lub w części obejmującej niewykonaną część Przedmiotu Umowy w następujących przypadkach:
  - a. Wykonawca nie wykonuje Przedmiotu Umowy zgodnie z Umową,
  - b. Wykonawca dopuszcza się opóźnienia w wykonywaniu prac w stosunku do terminu zakończenia Przedmiotu Umowy o więcej niż 7 dni kalendarzowych,
2. Odstąpienie od Umowy z przyczyn przewidzianych Umową, może nastąpić najpóźniej w terminie 30 dni od dnia, w którym Strona uprawniona (tj. Zamawiający) dowiedział się o fakcie stanowiącym podstawę do odstąpienia od Umowy.
3. Odstąpienie od Umowy nie wyłącza obowiązku uiszczenia przez Wykonawcę kar umownych ani pokrycia szkody.

## **§ 10**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wykonawca jest zobowiązany posiadać w okresie realizacji Przedmiotu Umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC) związanej z wykonywaną działalnością gospodarczą na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 500 000,00 zł.
2. Bez uprzedniej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie może dokonać przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z Umowy, ani zlecić podwykonawstwa Umowy żadnej innej osobie ani podmiotowi trzeciemu. Przedmiotowa zgoda powinna zostać udzielona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wykonawca odpowiada za działania podmiotów i osób, którym powierzył czynności związane z realizacją niniejszej Umowy jak za działania własne.
4. Koordynatorem realizacji umowy z ramienia Zamawiającego będzie: Janusz Wojtkowiak, tel. 533 227 959, e-mail: janusz.wojtkowiak@krak-system.com.pl.
5. Koordynatorem realizacji umowy z ramienia Wykonawcy będzie:  
.....tel. ...., e-mail:  
.....
6. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

7. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

---

---

Zamawiający

---

Wykonawca