

# UMOWA nr .../TT/2023

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową „CHEMIK” z siedzibą w Policach przy ul. Roweckiego 42** wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000023957, NIP 851-10-01-105 ,  
którą reprezentują:

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Prezes Zarządu     | - Krzysztof Jura  |
| 2. Wiceprezes Zarządu | - Robert Lisowski |

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

.....  
.....  
.....

zwaną w dalszej części umowy „Wykonawcą”.

## § 1.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru Wykonawcy w trybie „przetargu nieograniczonego” zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy oraz wykonywanie usług na rzecz SM ”Chemik” w Policach.

## § 2.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace polegające na remoncie dachów polegający na ułożeniu papy termozgrzewalnej, remont kominów, wymiana wpustów deszczowych, wymiana wyłazów, remont daszków nad klatkowych oraz montaż turbowentów w budynkach przy:

- ul. Piaskowa 40-46
- ul. Roweckiego 44-52
- ul. Roweckiego 8-8c
- ul. Przyjaźni 4-10
- ul. Roweckiego 43-49 / 26 Kwietnia 1-3

Zakres prac obejmuje:

- **przecięcie i podklejenie pęcherzy powietrzno-wodnych na istniejącym pokryciu,**
- **mury ogniowe:**
- uzupełnienie obróbki papowej w miejscach uszkodzeń

- szczelny montaż kątowników/płaskowników usztywniających zapobiegających zerwaniu opierzenia podczas silnych wiatrów (montaż kołkami zapewniającymi szczelność połączenia kątownika z murem)

- wywinicie papy wierzchniej na istniejące opierzenie ogniomurów

→ **kominny wentylacyjny:**

- rozbiórka papy i blacharki z betonowych pokryw kominów

- zamurowanie wlotów bocznych kominów

- demontaż istniejących podwyższeń przewodów kominowych

- wykucie otworów pod montaż nasad kominowych typu turbowent (zabezpieczenie przed zagruzowaniem przewodów)

- montaż nasad wiatrowych (dobór odpowiedniej średnicy do ilości przewodów i wielkości komina)

- uszczelnienie połączenia podstawy nasad z czapą komina

- montaż nowych obróbek blacharskich okapowych z kapinosami odsuniętymi około 25-30 cm od lica komina

- pokrycie i doszczelnienie papą wykonanych obróbek na pokrywach betonowych kominów

- naprawa ubytków tynku i wykonanie izolacji wodochronnej ścian kominów

- obróbki papowe ścian kominów do wys. 25÷30 cm

- montaż listew dociskowych

- po wykonanych pracach należy przedstawić dokument sporządzony przez mistrza kominarskiego bądź osobę z odpowiednim i uprawnieniami potwierdzający prawidłowość funkcjonowania zamontowanych nasad kominowych

→ **wpusty deszczowe**

- wykucie oraz demontaż istniejących wpustów dachowych wraz z rurą w stropodachu

- wymiana wpustów deszczowych na systemowe typu DEPCO SEBS aluminiowe zakuwane fabrycznie kołnierzem z papy termozgrzewalnej o średnicy 100 mm

- wymiana odcinka rury deszczowej w stropodachu na PVC oraz włączenie się do pierwszego kielicha na ostatnim piętrze klatki schodowej istniejącej instalacji

→ **koryta zlewowe:**

- usunięcie uszkodzonych nawierzchni papowych

- naprawa i wyprofilowanie/poziomowanie spadków, szczelna obróbka wpustów deszczowych

- jednokrotne pokrycie papą

→ **daszki nad klatkowe:**

- czyszczenie oraz usunięcie uszkodzonych nawierzchni papowych
- demontaż całej blacharki daszków nad klatkowych wraz z wylewką (spust deszczowy)
- profilowanie/poziomowanie spadków do koryta zlewowego
- wykonanie nowej blacharki na daszkach nad klatkowych wraz z kapinosami oraz montaż nowego spustu deszczowego (blacharka powinna być wcięta w ścianę pod kątem 45 stopni)
- pokrycie papą połaci daszków wraz z wywinięciem papy na ścianę (25-30cm) oraz nową blacharkę (ogniomur)
- montaż listew dociskowych

→ **maszty antenowe**

- likwidacja nieczynnych masztów antenowych oraz wyprowadzenie instalacji odgromowej ponad kominy

→ **wyłazy dachowe**

- wymiana wyłazów dachowych na lekkie poliwęglanowe z siłownikami zabezpieczone kłódką bądź zamkiem w klamce
- wykonanie obróbki zapewniającej szczelność wyłazów

→ **położenie jednowarstwowej papy termozgrzewalnej wierzchniego krycia o parametrach nie gorszych jak :**

- minimalna grubość 5,2 mm,
- włóknina poliestrowa mocno rozciągliwa 250g/m<sup>2</sup>,
- odporność na spływanie w podwyższonej temp.  $\geq 100$  °C
- giętkość w niskiej temperaturze  $\leq -20$  °C
- wodoszczelność  $\geq 10$  kPa
- odporność na obciążenia statyczne, brak perforacji przy obciążeniu  $\geq 20$  kg

a) **Dach ul. Piaskowa 40-46**

Powierzchnia dachu około 674 m<sup>2</sup>, 4 wpustów deszczowych, 10 kominów, 2 wyłazy

b) **Dach ul. Roweckiego 44-52**

Powierzchnia dachu około 777 m<sup>2</sup>, 5 wpustów deszczowych, 17 kominów, 2 wyłazy

c) **Dach ul. Roweckiego 8-8c**

Powierzchnia dachu około 744 m<sup>2</sup>, 4 wpustów deszczowych, 17 kominów, 1 wyłaz (jeden jest wymieniony)

**Dach ul. Przyjaźni 4-10**

Powierzchnia dachu około 681 m<sup>2</sup>, 4 wpusty deszczowe, 15 kominów, 2 wyłazy

**5. Dach ul. Roweckiego 43-49/26 Kwietnia 1-3**

Powierzchnia dachu około 1056 m<sup>2</sup>, 6 wpustów deszczowych, 28 kominów, 3 wyłazy

**DO KALKULACJI NIE NALEŻY PRZYJMOWAĆ DASZKÓW NAD KLATKOWYCH W KLATCE PRZY UL. PIASKOWEJ 42, UL. ROWECKIEGO 48, 52, UL. PRZYJAŻNI 6 ORAZ UL. ROWECKIEGO 43, 45, 47, 49 / 26 Kwietnia 1, 3. REMONT POWYŻSZYCH ZOSTAŁ WYKONANY.**

Wykonawca przedkłada Zawiadamiającemu dokumenty potwierdzające spełnienie wymagań dla budynków:

- klasyfikacji ogniowej NRO dla papy termozgrzewalnej,
  - certyfikatów: ISO 9001, ISO 14001 dla papy termozgrzewalnej,
  - nadania znaku CE, deklaracji zgodności, rekomendacji ITB, atesty higieniczne PZH,
- dla zaproponowanej papy termozgrzewalnej w zakresie wynikającym z SIWZ oraz ze złożonej oferty.

3. Zamawiający zobowiązuje się odebrać przedmiot umowy oraz zapłacić wynagrodzenie na warunkach określonych w umowie.

**§ 3**

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... **brutto** (słownie ..... po wykonaniu przedmiotu umowy, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.
2. Wynagrodzenie płatne będzie w terminie 14 dni od doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy.
3. Podstawą do wystawienia faktury jest bezusterkowy protokół odbioru podpisany przez obie Strony.
4. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Zapłata dokonana zostanie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
5. Strony ustalają częściową zapłatę wynagrodzenia każdorazowo po zakończeniu części robót i po protokolarnym częściowym odbiorze wykonanych prac:
  - faktura za wykonanie prac na budynku przy ul. Piaskowa 40-46 na kwotę ..... zł
  - faktura za wykonanie prac na budynku przy ul. Roweckiego 44-52 na kwotę.....zł
  - faktura za wykonanie prac na budynku przy ul. Roweckiego 8-8c na kwotę.....zł
  - faktura za wykonanie prac na budynku przy ul. Przyjaźni 4-10 na kwotę .....zł
  - faktura za wykonanie prac na budynku przy ul. Roweckiego 43-49/26 Kwietnia 1-3 na kwotę .....zł

**§ 4**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakresy robót określonych niniejszą umową w terminie do **30.10.2023 r.**
2. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych i odpowiadających wymogom art.10 Ustawy Prawo budowlane oraz przy zaangażowaniu własnego sprzętu, stosując materiały określone w złożonej ofercie.
3. Wykonawca wykona przedmiot umowy siłami własnymi, bez udziału podwykonawców.
4. Zamawiający może wyrazić zgodę na wykonanie części przedmiotu umowy przy pomocy podwykonawców, jednak wymaga to zmiany umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku zapytań ze strony Zamawiającego dotyczących technologii wykonywanych robót Wykonawca ma obowiązek udzielić wyczerpujących wyjaśnień.

**§ 5**

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę techniczną oraz uprawnienia do realizacji robót będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. Wykonawca ma obowiązek informować Zamawiającego o wszelkich zmianach w swoich dokumentach rejestrowych.

## § 6

1. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest: .....
2. Przedstawicielem Zamawiającego jest : Łukasz Treder .

## § 7

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy w terminie 7 dni roboczych od daty zawarcia umowy teren budowy – ze wskazaniem miejsc poboru mediów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest:
  - d) zorganizować i wyposażyć zaplecze budowy w miejscu wskazanym przez Zamawiającego,
  - e) doprowadzić na swój koszt niezbędne media, oraz pokryć koszty ich poboru,
  - f) zapewnić pełną ochronę i zabezpieczenie terenu budowy,
  - g) oznakować teren budowy,
  - h) przestrzegać przepisów prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa pożarowego, umożliwić wstęp na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego celem dokonania kontroli i udzielanie im informacji i danych wymaganych przepisami,  
*Wstrzymanie robót przez nadzór inwestorski, Państwowy Nadzór Budowlany czy też Państwową Inspekcję Pracy , wynikające z nieprzestrzegania przez Wykonawcę ww. przepisów , obciąża wyłącznie Wykonawcę i nie przedłuża terminów realizacji robót.*
  - i) przekazać Zamawiającemu przedmiot umowy po uprzednim sprawdzeniu poprawności jego wykonania,
  - j) niezwłocznie usunąć ujawnione usterki,
  - k) po zakończeniu robót sprzątać po wykonanych pracach. Wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 21 z późn. zm). Na Wykonawcy spoczywają obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami wynikającymi z w/w ustaw.
  - l) zawiadamiać Zamawiającego (Inspektora nadzoru) o wykonaniu robót zanikających i ulegających zakryciu, przed ich zakryciem.
3. Zamawiający zobowiązany jest współdziałać z Wykonawcą w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

## § 8

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości .....
2. Umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, do czasu wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy. W przypadku niewniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wymaganym terminie, umowa wygasa, a Zamawiający zatrzymuje wniesione przez Wykonawcę wadium.

3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w tym m.in. kar umownych, odszkodowania, kosztów wykonawstwa zastępczego.
4. Zwrot zabezpieczenia nastąpi:
  - a) w wysokości 70% jego wartości nominalnej w terminie 30 dni od daty wykonania zamówienia,
  - b) w wysokości 30% jego wartości nominalnej w terminie 30 dni po upływie terminu rękojmi za wady.
5. Zabezpieczenie nie podlega waloryzacji.

## § 9

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie cały zakres robót określony w § 2 umowy. Przedmiotem odbioru częściowego może być cały zakres robót przewidziany dla danego budynku.
2. Zamawiający wyznaczy datę i rozpocznie czynności częściowego lub końcowego odbioru robót w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru. Zakończenie czynności odbioru powinno nastąpić najpóźniej w 7 dniu roboczym licząc od daty rozpoczęcia odbioru.
3. Roboty zanikające lub ulegające zakryciu podlegają odbiorowi. Zgłoszenia do odbioru robót zanikających lub ulegających dokonuje Wykonawca, natomiast Zamawiający ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie 3 dni roboczych.
4. W odbiorze uczestniczyć będą przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy.
5. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w trakcie odbioru dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru (atesty na wbudowane materiały).
6. Z czynności odbiorowych sporządza się protokół odbioru robót, podpisany przez obie strony.

## § 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na przedmiot umowy na okres ..... miesięcy liczony od dnia sporządzenia bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.
2. Z zastrzeżeniem ust. 1 Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi na warunkach określonych w Kodeksie cywilnym.
3. W ramach udzielonej gwarancji, Wykonawca obowiązany jest usunąć stwierdzone wady lub wykonać roboty ponownie w sposób wolny od wad.
4. Obowiązki wynikające z rękojmi i gwarancji Wykonawca powinien wykonać w terminie określonym przez Zamawiającego.
5. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z rękojmi lub gwarancji w terminie, Zamawiający może powierzyć te czynności wykonawcy zastępczemu, na koszt i ryzyko wykonawcy.

## § 11

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 0,3% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - b) w przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - c) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy,
  - d) w przypadku braku zgłoszenia do odbioru robót ulegających zakryciu lub zanikających w wysokości 10% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy,
  - e) w przypadku zaangażowania podwykonawcy bez zgody Zamawiającego w wysokości 5000,00 zł za każdy przypadek naruszenia.
2. Jeżeli faktyczna szkoda przekracza wartość kar umownych, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

## §12

1. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
- a) jeżeli wady nadają się do usunięcia:
    - może odebrać przedmiot umowy z wadami i wyznaczyć termin na ich usunięcie pod rygorem powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy,
    - może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad, które uniemożliwiają podjęcie eksploatacji,
    - jeżeli wady są istotne może odmówić odbioru końcowego do czasu usunięcia wad.
  - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia:
    - ale umożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy,
    - i uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, może odstąpić od umowy w terminie 7 dni od daty powzięcia wiadomości w tym zakresie lub żądać od Wykonawcy ponownego wykonania przedmiotu umowy bez wad, bez względu na powstałe koszty. Dla zachowania terminu wystarczające jest wysłanie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym na adres wskazany w nagłówku umowy.
2. Strony postanawiają, że z czynności wszystkich odbiorów będą sporządzane protokoły, zawierające wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.
3. Jeżeli Wykonawca w określonym przez Zamawiającego terminie nie stawi się na odbiór Zamawiający ma prawo do jednostronnego odbioru wykonanych prac.

## § 13

1. Strony postanawiają, że oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
- a) nastąpi rozwiązanie lub likwidacja Wykonawcy, zostanie wszczęte postępowanie w przedmiocie ogłoszenia jego upadłości albo zostanie ogłoszona jego upadłość,

jak również gdy w stosunku do Wykonawcy zostanie dokonane zajęcie składników jego majątku;

- b) Wykonawca przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 2 tygodni;
  - c) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót w terminie 10 dni od dnia podpisania umowy mimo dodatkowego wezwania Zamawiającego;
  - d) jeżeli Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową i dokumentacją techniczną, lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne;
  - e) Wykonawca nie wykonał przedmiotu umowy w terminie określonym w § 4 ust. 1.
2. Zamawiający może odstąpić od umowy na podstawie ust. 1 w terminie do 60 dni od uzyskania informacji o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1. Dla zachowania terminu wystarczające jest wysłanie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym na adres wskazany w nagłówku umowy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem przyczyn.
4. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Wykonawca w obecności Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia oraz zabezpieczy przerwane roboty wg wspólnych ustaleń na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy oraz:
- a) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, które nie mogą być wykorzystane przez niego do realizacji innych robót, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
  - b) Wykonawca niezwłocznie, a nie później niż w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia techniczne przez niego dostarczone lub wzniesione.
5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, zobowiązany jest do :
- a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty wykonane do dnia przerwania,
  - b) przejścia od Wykonawcy pod swój nadzór terenu budowy.

#### § 14

1. W sprawach nieuregulowanych umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie zmiany postanowień umownych mogą być dokonywane wyłącznie w drodze pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego, dokonać przelewu wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

.....

WYKONAWCA

.....

*Specjalista ds. technicznych*  
**inż. Łukasz Treder**

**ADWOKAT**  
**Tomasz Pięniężny**