

UMOWA nr/TT/2025

zawarta w dniu pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „CHEMIK” im. Mieczysława Lewandowskiego z siedzibą w Policach przy ul. Roweckiego 42 prowadzącą działalność na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców 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,
którą reprezentuje:

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 i usługi wykonywane na rzecz SM „Chemik”.

§ 2.

- Zamawiający powierza a Wykonawca podejmuje się wykonać remont polegający na wymianie poziomów i pionów z.w., c.w. oraz cyrkulacji, pionów kanalizacji sanitarnej (łazienkowych i kuchennych), pionów centralnego ogrzewania (łazienkowych) wraz z dociepleniem z.w., c.w., cyrkulacji i c.o. oraz wyciągnięciem zaworów podpionowych na korytarz piwniczny, malowaniu poziomów i pionów instalacji gazowej w budynku przy ul. Armii Krajowej 14-20.
- Zamówienie składa się z następujących części:
Piony – 18 pionów kanalizacyjnych, 18 pionów zimnej wody, 18 pionów ciepłej wody, 18 pionów cyrkulacji, 9 pionów centralnego ogrzewania oraz 9 pionów gazowych.
Poziomy – 4 klatki z podejściami pod piony jw.
- Zakres prac obejmuje:
 - Wymianę pionowej instalacji kanalizacji sanitarnej z rur PCV we wnętrzu budynku (demontaż i montaż) wraz z uchwytnymi. Zakończenie pionu na ostatniej kondygnacji podłączyć traperem i podłączenie do rury odpowietrzającej pion. Włączenie do poziomu kanalizacyjnego zakończyć rewizją.
 - Wymianę instalacji poziomej c.w. i cyrkulacji od pierwszego zaworu za rozdzielaczami do podejść podpionowych wraz z uchwytnymi i wymianą na nowe zaworów podpionowych oraz przeniesieniem na korytarze w miejsca ogólnodostępne.

- c) Wymianę instalacji poziomej z.w. od przyłącza za licznikiem wraz z wstawieniem zaworu antyskażeniowego do podejść podpionowych wraz z uchwytnymi i wymianą na nowe zaworów podpionowych oraz przeniesiem na korytarze w miejsca ogólnodostępne.
- d) Wyposażenie zaworów od strony pionu w śrubunki mosiężne umożliwiające wymianę zaworu.
- e) Montaż zaworów regulacyjnych DANFOSS MTCV na cyrkulacji.
- f) Oznaczenie zaworów podpionowych tabliczką.
- g) Wymianę pionu instalacji wody zimnej i ciepłej z cyrkulacją na rurę PP-R PN-16 od zaworu podpionowego do wodomierzy wraz z uchwytnymi i wymianą zaworów kulowych przed wodomierzami oraz odpowietrzeniem instalacji w lokalach.
- h) Wymianę pionowej instalacji centralnego ogrzewania na rurę PEX w pionie łazienkowym wraz z uchwytnymi i wymianą zaworów grzejnikowych (zasilenie i powrót) oraz odpowietrzeniem instalacji w lokalach.
- i) Wymianę pionowej instalacji odpowietrzającej c.o. na rury PEX wraz z uchwytnymi.
- j) Montaż otulin termoizolacyjnych na rurach pionowych z.w., c.w., cyrkulacji i c.o. z pianki polietylenowej oraz na rurach poziomych z.w., c.w. i cyrkulacji otulinami z wełny mineralnej w płaszczu z folii aluminiowej.
- k) Czyszczenie i malowanie pionów oraz poziomów instalacji gazowej.
- l) Wykonanie/odtworzenie podłączeń wszystkich urządzeń w mieszkaniach i ich uszczelnienie, przywrócenie szachtów do stanu pierwotnego bez odtwarzania wystroju „lokatorskiego” (glazura, boazeria, itp.).
- m) Spisanie protokołów numeracji plomb wodomierzy oraz grzejnika łazience (demontaż i montaż).

4. Wymagania szczegółowe dotyczące montażu:

- a) Oferent może przyjąć w swojej kalkulacji wykonanie instalacji wody zimnej z rur PP-R (polipropylenowymi) PN-10 oraz ciepłej wody z cyrkulacją z rur PP-RCT z wkładką stabilizującą STABI PN-16, zgrzewanymi o nie gorszych parametrach jakościowych i technicznych od rur Wavin.
- b) Przed zaworem regulacyjnym (MTCV) od strony pionu należy zamontować filtr do wody. Przed zaworem regulacyjnym jak wyżej i za filtrem należy zamontować zawory kulowe odcinające umożliwiające odcięcie pionu i czyszczenie filtrów. Po wykonaniu instalacji należy dokonać regulacji nastaw tak aby uzyskać jednakowe schłodzenie we wszystkich pionach.
- c) Należy stosować zawory kulowe mosiężne z uszczelnieniem dławicowym umożliwiającym wymianę oringów.
- d) Przed przystąpieniem do wymiany pionu centralnego ogrzewania (łazienkowego) należy wymienić lub wstawić zawory odcinające pion.
- e) Wyłączenie każdego mieszkania z dostępu do wody podczas przełączania do nowej instalacji c.w.u., z.w. i cyrkulacji nie może przekroczyć 7 godzin.
- f) W miejscach przejść instalacji przez przegrody należy stosować tuleje ochronne lub izolacji ze spienionego PE.
- g) Po wykonaniu całości robót i uruchomieniu instalacji wody, należy udrożnić zapchane sitka wodomierzy, baterii czerpalnych i spluczek.
- h) Po wykonaniu całości robót i uruchomieniu instalacji kanalizacyjnej, należy udrożnić odpowietrzenie pionu oraz poziom kanalizacyjny.
- i) Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia wymaganych prób i testów. Po pozytywnych próbach szczelności instalację należy przepłukać i zdezynfekować, a następnie pobrać próbkę wody i oddać do uprawnionego laboratorium celem wykonania analizy wody pod względem jej przydatności do spożycia.

- j) Materiały instalacyjne do wykonania wymian muszą posiadać atesty i aprobaty wytwórcy.
 - k) Oferent po zakończeniu prac, wykona wszystkie naprawy i obróbki otworów instalacyjnych.
5. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy zgodnie ze szczegółową specyfikacją istotnych warunków zamówienia, złożoną ofertą, zaleceniami Zamawiającego, obowiązującymi warunkami technicznymi i sztuką budowlaną.

§ 3

1. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe płatne za zrealizowany zakres robót objętych niniejszą umową w wysokości **zł brutto (słownie: zł brutto).**
2. Faktura będzie opłacona w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania przez Zamawiającego wraz z protokołem odbioru robót podpisanym przez obie Strony.
3. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Zapłata dokonana zostanie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Zamawiający jest uprawniony, a w prawem przewidzianych przypadkach obowiązany, do dokonania zapłaty z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.
5. Dopuszcza się dokonywanie odbiorów częściowych i wystawianych na tej podstawie faktur przejściowych, nie więcej jak 2 faktury do wysokości 70% całkowitego wynagrodzenia.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakresy robót określonych niniejszą umową w terminach:
Rozpoczęcie
Zakończenie **30.09.2025 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. Niedopuszczalne jest wprowadzenie przez Wykonawcę podwykonawców bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku wprowadzenia przez Wykonawcę podwykonawców bez pisemnej zgody Zamawiającego wszelkie konsekwencje z tego wynikające obciążają Wykonawcę.
4. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji projekt umowy jaką zamierza zawrzeć z Podwykonawcą, a po jego akceptacji poświadczoną za zgodność kopię zawartej umowy. Postanowienie to stosuje się także do wszelkich uzupełnień lub zmian umów z Podwykonawcą, jak również do dalszych Podwykonawców.
5. W przypadku zapytań ze strony Zamawiającego dotyczących technologii wykonywanych robót Wykonawca ma obowiązek udzielić wyczerpujących wyjaśnień.
6. Wykonawca udziela **miesięcznej rękojmi oraz gwarancji** na wykonane prace, która rozpoczyna się od dnia następnego po podpisaniu ostatniego z protokołów odbioru etapów robót.

7. Prace objęte umową należy wykonywać tylko w dni robocze, od poniedziałku do piątku. Zawieszenie wykonywanych prac objętych umową obowiązuje w terminie **od 14.04.2025 r. do 04.05.2025 r.**

§ 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. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy zgodnie ze szczegółową specyfikacją istotnych warunków zamówienia i złożoną ofertą (stanowiącymi załącznik do umowy), zaleceniami Zamawiającego, obowiązującymi warunkami technicznymi i sztuką budowlaną.
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest:
3. Przedstawicielem Zamawiającego jest :

§ 7

1. Wykonawca wniósł/zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości zł.
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.
albo
Zabezpieczenie zostało wniesione w formie....
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń Zamawiającego wynikających z niniejszej umowy, w tym m.in. roszczeń z tytułu z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, kar umownych, odszkodowania, kosztów wykonawstwa zastępczego.
3. Zwrot zabezpieczenia nastąpi:
 - a) w wysokości 70% jego wartości nominalnej w terminie 30 dni od daty wykonania zamówienia;
 - b) w wysokości 30% w terminie do 30 dni po upływie terminu gwarancji za wady.
4. Zabezpieczenie nie podlega waloryzacji.

§ 8

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy w terminie 7 dni roboczych od daty zawarcia umowy: plac budowy – ze wskazaniem miejsc poboru mediów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest:
 - a) zorganizować i wyposażyć zaplecze budowy w miejscu wskazanym przez Zamawiającego;
 - b) doprowadzić na swój koszt niezbędne media, oraz pokryć koszty ich poboru;

- c) zapewnić pełną ochronę i zabezpieczenie terenu budowy;
- d) oznakować teren budowy;
- e) 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.
- f) przekazać Zamawiającemu przedmiot umowy po uprzednim sprawdzeniu poprawności jego wykonania;
- g) niezwłocznie usunąć ujawnione usterki;
- h) po zakończeniu robót uporządkować miejsce pracy przywracając je do stanu pierwotnego;
- i) gospodarowania odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587, ze zmianami). Wytwórcą odpadów jest Wykonawca.
- j) zawiadamiać Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających i ulegających zakryciu, przed ich zakryciem;
- k) poinformować lokatorów maksymalnie 2 dni przed przystąpieniem do prac o przerwach w dostawie wody poprzez wywieszenie ogłoszeń;
- l) zapewnić aby przerwy w dostarczaniu mieszkańcom wody pitnej i do celów sanitarnych, trwały nie dłużej niż 7 godzin w ciągu dnia. Przerwy są niedopuszczalne w godzinach 07.00-09.00 oraz po godz. 18;
- m) zapewnić zastępcze dostarczanie mieszkańcom wody pitnej i do celów sanitarnych, w razie gdy przerwa trwa dłużej niż 7 godzin, na koszt Wykonawcy.

§ 9

1. Zamawiający wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru robót w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru danego etapu robót. Zakończenie czynności odbioru powinno nastąpić najpóźniej w 7 dniu roboczym licząc od daty rozpoczęcia odbioru.
2. W odbiorze uczestniczyć będą przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy.
3. Obowiązek zawiadomienia uczestników odbioru o wyznaczonym terminie i miejscu spotkania ciąży na Zamawiającym.
4. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w trakcie odbioru dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru (atesty na wbudowane materiały).
5. Protokół odbioru końcowego etapu sporządzony zostanie w dniu zakończenia czynności odbiorowych.

§ 10

1. Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach.
2. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:

- a) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu zleconych prac objętych umową - w wysokości 0,3% łącznego wynagrodzenia brutto za całość robót określonego w § 3 niniejszej umowy;
 - b) za każdy dzień opóźnienia w terminie usunięcia wad - w wysokości 5% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości wynikającej z § 7 pkt 3.b
 - c) za wprowadzenie na plac budowy Podwykonawcy, który nie został zgłoszony i zaakceptowany przez **Zamawiającego**, w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie;
 - d) w przypadku braku lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie;
 - e) w przypadku nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany albo uzupełnienia, w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie;
 - f) w przypadku nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany albo uzupełnienia, w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie;
 - g) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% łącznego wynagrodzenia brutto za całość robót określonego w § 3 niniejszej umowy;
 - h) w razie przerwy w dostarczaniu wody występującej w godzinach 07.00-09.00 oraz po godz. 18 albo przerwy w dostarczaniu wody trwającej dłużej niż 7 godzin w ciągu dnia, w wysokości 400 zł za pierwszą napoczętą godzinę oraz 100 zł za każdą następną napoczętą godzinę przerwy;
 - i) w razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku zastępczego dostarczania mieszkańcom wody pitnej i do celów sanitarnych, w wysokości 400 zł za pierwszą napoczętą godzinę oraz 100 zł za każdą następną napoczętą godzinę przerwy.
3. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** karę pieniężną za każdy dzień zwłoki w dokonaniu odbioru prac, z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego - w wysokości odsetek ustawowych od kwoty wynagrodzenia należnej za etap, którego dotyczy opóźnienie w odbiorze.
4. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwot wynikłych z postanowień ust. 2 i 4 niniejszego paragrafu z wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy

§ 11

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 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy, pomimo dodatkowego wezwania przez 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.
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) przejęcia od Wykonawcy pod swój nadzór terenu budowy.

§ 12

1. Wykonawca jest odpowiedzialny, względem Zamawiającego, za wady zmniejszające wartość lub użyteczność wykonanego przedmiotu umowy ze względu na jego cel określony w umowie.
2. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie gwarancji istnienia wad nienadających się do usunięcia Zamawiający może:
- a) jeżeli wady nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – obniżyć wynagrodzenie za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej i technicznej;
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, zachowując prawo domagania się od Wykonawcy kar umownych;
3. O wykryciu wady Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie w ciągu 7 dni od daty jej ujawnienia, przy czym wystarczające jest wysłanie w tym terminie zawiadomienia listem poleconym.

4. Istnienie wady powinno być stwierdzone protokolarnie. O dacie i miejscu oględzin mających na celu jej stwierdzenie Zamawiający zawiadomi Wykonawcę na piśmie na co najmniej 7 dni przed dokonaniem oględzin, chyba, że strony umówią się inaczej.
5. Zamawiający wyznaczy termin na usunięcie wad. Usunięcie wad winno być stwierdzone protokolarnie.
6. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad na swój koszt, bez względu na wysokość z tym związanych kosztów. W razie nieusunięcia wad w terminie, Zamawiający może dokonać ich usunięcia na koszt i ryzyko Wykonawcy. Postanowienie § 10 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
7. Wykonawca zobowiązuje się wobec Zamawiającego do spełnienia wszystkich roszczeń wynikłych z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu umowy na podstawie obowiązujących przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi za wady fizyczne i gwarancji.

§ 13

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:



ADWOKAT
Tomasz Pięknieszny