

UMOWA nr .../TT/2025

zawarta w dniu2025 r. 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 pn. „Wymiana stolarki okiennej w lokalach użytkowych przy ul. Przyjaźni”

- Przyjaźni 11 (Stampprint) – dwa okna o wymiarach 145cm x 295cm
- Przyjaźni 13 (Wizex) – pięć okien o wymiarach 140cm x 290cm
- Przyjaźni 14 (Transgum) – dwa okna o wymiarach 355cm x 245cm
- Przyjaźni 15 (Spizarnia) – dwa okna o wymiarach 140cm x 290cm
- Przyjaźni 17 (Perfect) – dwa okna o wymiarach 145cm x 295cm
- Przyjaźni 19 (Tomikon) – pięć okien o wymiarach 140cm x 290cm

(wymiary okien mierzone wewnątrz ościeży zewnętrznych)

Zakres prac obejmuje:

- Pomiar stolarki;
- Ustalenie harmonogramu prac z najemcami lokali użytkowych;
- Demontaż oraz utylizacja obecnie zamontowanej stolarki okiennej wraz z kratą;

- Wykonanie wraz z montażem nowych trzyszybowych okien PCV z nawiewnikami w górnych ramach okien (**w każdym oknie**), szklonych szkłem bezpiecznym VSG/ESG (**szkło antywłamaniowe**) w kolorze białym,
- Wykonanie obróbki zamontowanej stolarki wraz z malowaniem w celu odtworzenia stanu pierwotnego części ścian oraz elewacji zewnętrznej przyległej do stolarki (kolor zbliżony do obecnego wykonany z estetycznym odcięciem)
- odtworzenie istniejących parapetów z płytek klinkierowych lub wykonanie nowych parapetów w kolorze brązowym
- Sprzątanie po wykonanych pracach. Wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 54 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm). Na Wykonawcy spoczywają obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami wynikającymi z w/w ustaw.

Stolarka musi spełniać wymagania warunków technicznych 2021 dot. współczynnika przenikania ciepła $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ dla okien.

Podane wymiary stolarki do wymiany mogą odbiegać od rzeczywistości. Wykonawca zobowiązany jest do ich weryfikacji przed przystąpieniem do realizacji.

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

§ 3

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości **zł 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 odrębną zgodą obu stron dopuszcza się dokonywanie odbiorów częściowych i wystawienie na tej podstawie faktur przejściowych, proporcjonalnie do zrealizowanego zakresu robót - nie więcej jak 2 faktury do wysokości 70% całkowitego wynagrodzenia.
5. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Z zastrzeżeniem ust. 6-8 poniżej, zapłata dokonana zostanie na rachunek bankowy Wykonawcy o numerze Każda zmiana numeru rachunku do zapłaty wymaga informacji w formie pisemnej.
6. Wykonawca, który zamierza przysyłać faktury/rachunku drogą elektroniczną zobowiązany jest uprzednio podać Zamawiającemu w formie pisemnej adres poczty elektronicznej, z którego będą wysyłane.
7. W przypadku sprzeczności pomiędzy danymi zawartymi na fakturze/rachunku przesłanym elektronicznie a danymi wynikającymi z niniejszej umowy lub informacji przesłanej zgodnie z ust. 6, Zamawiający jest uprawniony do wstrzymania zapłaty do czasu ich wyjaśnienia albo do dokonania płatności na rachunek wskazany uprzednio.
8. Zamawiający jest uprawniony, a w prawem przewidzianych przypadkach obowiązany, do dokonania zapłaty z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakresy robót określonych niniejszą umową w terminie do **10.10.2025 r.** Z przyczyn niezależnych od wykonawcy związanych z np. warunkami pogodowymi, dostępnością materiałów, pracami dodatkowymi itp. dopuszcza się możliwość wydłużenia terminu realizacji.
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, Anna Macioszek

§ 7

1. Wykonawca rozpocznie realizację robót w terminie 7 dni roboczych od daty przekazania terenu inwestycji, nie później niż 2 miesiące od podpisania umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest:
 - a) zorganizować i wyposażać zaplecze budowy w miejscu wskazanym przez Zamawiającego,
 - b) doprowadzić na swój koszt niezbędne media,
 - 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 teren budowy, sprzątanie po wykonanych pracach. Wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 54, ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587,

ze zm.). Na Wykonawcy spoczywają obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami wynikającymi z w/w ustaw.

- i) 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/zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości zł.
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.
albo
Zabezpieczenie zostało wniesione w formie ...
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń Zamawiającego wynikających z niniejszej umowy, w tym m.in. roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, 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.
2. Zamawiający wyznaczy datę i rozpocznie czynności 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 częściowemu. Zgłoszenia do odbioru dokonuje Wykonawca, natomiast Zamawiający ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie 3 dni roboczych.
4. Jeżeli strony uzgodniły częściowy odbiór innych robót, zgłoszenia do odbioru dokonuje Wykonawca, natomiast Zamawiający ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie 3 dni roboczych.
5. W odbiorze uczestniczyć będą przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy. Jeżeli Wykonawca w określonym przez Zamawiającego terminie nie stawia się na odbiór Zamawiający ma prawo do jednostronnego ich przeprowadzenia.
6. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wraz ze zgłoszeniem do odbioru dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru (atesty na wbudowane materiały).
7. Z czynności odbiorowych sporządza się protokół odbioru robót.

8. W razie niedopełnienia obowiązku zgłoszenia do odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu, Zamawiający może stosownie do okoliczności żądać ich odkrycia i/lub wykonania ponownie na koszt Wykonawcy.

§10

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 przeprowadzenia czynności.

§ 11

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 wady stwierdzone w okresie gwarancji lub dostarczyć rzeczy wolne od tych wad.
4. O wykryciu wady Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie w ciągu 7 dni od daty jej ujawnienia.
5. Istnienie wady powinno być stwierdzone protokolarnie. O dacie i miejscu oględzin mających na celu jej stwierdzenie Zamawiający zawiadomi Wykonawcę na piśmie na 7 dni przed dokonaniem oględzin, chyba, że strony umówią się inaczej. Jeżeli Wykonawca w określonym przez Zamawiającego terminie nie stawi się na oględziny Zamawiający ma prawo do jednostronnego ich przeprowadzenia.
6. Obowiązki wynikające z rękojmi i gwarancji Wykonawca powinien wykonać w terminie określonym przez Zamawiającego.
7. **Zamawiający** może usunąć w zastępstwie **Wykonawcy**, na jego koszt i ryzyko, wady i usterki nieusunięte w określonym terminie. Kosztami związanymi z zastępczym usunięciem wad **Zamawiający** obciąża **Wykonawcę**.

8. W razie stwierdzenia w okresie rękojmi lub gwarancji istnienia wad nie nadających 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.
9. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad na swój koszt, bez względu na wysokość z tym związanych kosztów. W przypadku uchylania się Wykonawcy od usuwania wad w terminie i zakresie ustalonym przez Zamawiającego, Zamawiającemu służy prawo do wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Wykonawcy.
10. Usunięcie wad winno być stwierdzone protokolarnie. O dacie i miejscu oględzin mających na celu stwierdzenie usunięcia wad Zamawiający zawiadomi Wykonawcę na piśmie na 7 dni przed dokonaniem oględzin, chyba, że strony umówią się inaczej. Jeżeli Wykonawca w określonym przez Zamawiającego terminie nie stawi się na oględziny Zamawiający ma prawo do jednostronnego ich przeprowadzenia.

§ 12

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 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
 - b) za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych podczas odbioru lub w okresie gwarancji i rękojmi - 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 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy,
 - e) za wprowadzenie na plac budowy Podwykonawcy, który nie został zgłoszony **Zamawiającemu** zgodnie z zapisami umowy, w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie;
 - f) w przypadku braku lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie;
 - g) w przypadku nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, dostawy lub usługi lub projektu jej zmiany, w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie;
 - h) w przypadku nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie.
3. Jeżeli faktyczna szkoda przekracza wartość kar umownych, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

§ 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 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 nienależyście 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) 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:

ADWOKAT

Tomasz Pieniążny

