

UMOWA nr .../TT/2026

zawarta w dniu2026 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. **„Remont dachów polegający na ułożeniu papy termozgrzewalnej, remont kominów, wymiana wpustów deszczowych, wymiana wyłazów, remont daszków nad klatkowych oraz montaż turbowentów w budynkach przy:**

- ul. Roweckiego 14-14a
- ul. 26 Kwietnia 24-30”

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)

- wywiniecie papy wierzchniej na istniejące opierzenie ogniomurów

→ **kominy wentylacyjne:**

- 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 kominowych (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 (malowanie)
- obróbki papowe ścian kominów do wys. 25÷30 cm
- montaż listew dociskowych
- po wykonanych pracach należy przedstawić dokument sporządzony przez mistrza kominiarskiego 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 szczelne włączenie się do pierwszego kielicha na ostatnim piętrze klatki schodowej istniejącej instalacji
- obróbka i malowanie sufitów przy rurach spustowych

→ **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 klatkowymi 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 połączy daszków wraz z wywinieciem papy na ścianę (25-30cm) oraz nową blacharkę
- montaż listew dociskowych

→ **maszty antenowe**

- likwidacja nieczynnych masztów antenowych oraz wyprowadzenie instalacji odgromowej ponad kominy

→ **wyłazy dachowe**

- wymiana wyłazów dachowych na lekkie z siłownikami zabezpieczone kłódką bądź zamkiem w klamce o współczynniku przenikalności cieplnej $U \leq 2.0 \text{ W/m}^2\text{K}$
- wykonanie obróbki zapewniającej szczelność oraz izolację cieplną wyłazów

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

- minimalna grubość 5,2 mm,
- włóknina poliestrowa mocno rozciągliwa 250g/m²,
- odporność na spływanie w podwyższonej temp. $\geq 100 \text{ }^{\circ}\text{C}$
- giętkość w niskiej temperaturze $\leq -20 \text{ }^{\circ}\text{C}$
- wodoszczelność $\geq 10\text{kPa}$
- odporność na obciążenia statyczne, brak perforacji przy obciążeniu $\geq 20 \text{ kg}$

a) Dach ul. Roweckiego 14-14a

Powierzchnia dachu około 400 m², 3 wpusty deszczowe, 10 kominy, 1 wyłazy

b) Dach ul. 26 Kwietnia 24-30

Powierzchnia dachu około 760 m², 6 wpustów deszczowych, 19 kominów, 2 wyłazy

Wykonawca przedkłada Zawiadającemu dokumenty potwierdzające spełnienie wymagań dopuszczenia do zastosowania wyrobu budowlanego w obiekcie dla materiałów budowlanych niezbędnych do zrealizowania zadania:

- atesty, aprobaty, certyfikaty, rekomendacje ITB i inne dokumenty potwierdzające zgodność materiałów w zakresie wynikającym z SIWZ oraz ze złożonej oferty.

§ 3

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości **zł brutto** (słownie złotych brutto) po wykonaniu przedmiotu umowy, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.

[Signature]

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. Strony ustalają częściową zapłatę wynagrodzenia każdorazowo po zakończeniu części robót w odniesieniu do danego budynku i po protokolarnym odbiorze wykonanych prac:
 - faktura za wykonanie prac na budynku przy ul. Rowckiego 14-14a na kwotę zł
 - faktura za wykonanie prac na budynku przy ul. 26 Kwietnia 24-30 na kwotę zł
5. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Zapłata dokonana zostanie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. 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 **30.10.2026 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

§ 7

1. Wykonawca rozpocznie realizację robót w terminie 7 dni roboczych od daty zawarcia umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest:

- a) zorganizować i wyposażać 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 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 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.
 - 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 będzie cały zakres robót określony w § 2 umowy w odniesieniu do danego budynku. Za datę odbioru końcowego uznaje się datę dokonania bezusterkowego odbioru w odniesieniu do ostatniego z budynków.
3. Zamawiający wyznaczy datę i rozpoczęcie 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.
4. Roboty zanikające lub ulegające zakryciu podlegają odrębnemu odbiorowi. Zgłoszenia robót 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.
6. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w trakcie odbioru dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru (w tym atesty na wbudowane materiały).
7. Strony postanawiają, że z czynności odbiorów będą sporządzane protokoły, podpisane przez obie strony, zawierające wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.
8. Jeżeli Wykonawca w określonym przez Zamawiającego terminie nie stawia się na odbiór lub pomimo stawiennictwa nie bierze w nim, udziału Zamawiający ma prawo do jednostronnego przeprowadzenia czynności i sporządzenia protokołu.

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na przedmiot umowy na okres miesięcy liczony od dnia odbioru końcowego w rozumieniu § 9 ust. 1.
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 dostarczyć rzeczy wolne 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 0,5% całkowitego wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki;
 - b) w przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w trakcie odbioru albo w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,2% całkowitego 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% całkowitego wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy;



- e) w przypadku zaangażowania podwykonawcy bez zgody Zamawiającego w wysokości 1 000,00 zł za każdy przypadek naruszenia.
6. Jeżeli faktyczna szkoda przekracza wartość kar umownych, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

§12

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.

§ 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 wykonywania robót w terminie 7 dni roboczych, 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.

§ 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 dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

ADWOKAT

Tomasz Pięniężny

STARSZY SPECJALISTA
ds. technicznych
inż. Łukasz Treder