

UMOWA nr/TT/2026

zawarta w dniu pomiędzy:

Spółdzielnię 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.

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca podejmuje się wykonać remont polegający na wymianie pionów zimnej wody, ciepłej wody oraz cyrkulacji, pionów kanalizacji sanitarnej, pionów centralnego ogrzewania (łazienkowych) wraz z dociepleniem z.w., c.w., cyrkulacji i c.o., malowaniu pionów instalacji gazowej w budynku przy ul. Okulickiego 44-64.
2. Zamówienie składa się z:
45 pionów kanalizacyjnych, 45 pionów zimnej wody, 45 pionów ciepłej wody, 45 pionów cyrkulacji, 22 pionów centralnego ogrzewania oraz 23 pionów gazowych w 115 lokalach mieszkalnych w 5-kondygnacyjnym budynku z 11 klatkami (nie zostały uwzględnione piony łazienkowe w klatce nr 50 pionu mieszkań 3). Piony instalacyjne prowadzone są oddzielnie dla części kuchennej i łazienkowej zgodnie z istniejącym układem instalacji.
3. Zakres prac obejmuje:
 - a) Wymianę pionowej instalacji kanalizacji sanitarnej (DN 110) z rur PVC we wnętrzu budynku wraz z uchwytami. Zakończenie pionu na ostatniej kondygnacji podłączyć do rury odpowietrzającej pion. Włączenie do poziomego kanalizacyjnego zakończyć rewizją.
 - b) Wymianę pionu instalacji wody zimnej i ciepłej (DN 25 kuchnia i DN 32 łazienka) z cyrkulacją (DN 15 kuchnia i DN 20 łazienka) na rurę PP-R PN-16 od zaworu podpionowego do wodomierzy (bez wymiany instalacji wewnętrznej lokalu poza niezbędnymi podłączeniami) wraz z uchwytami i wymianą zaworów kulowych przed wodomierzami oraz odpowietrzeniem instalacji w lokalach.

- c) Wymianę pionowej instalacji centralnego ogrzewania (DN 15) na rurę PEX w pionie łazienkowym wraz z uchwytami i wymianą zaworów grzejnikowych (zasilenie i powrót) oraz odpowietrzeniem instalacji w lokalach.
 - d) Wymianę pionowej instalacji odpowietrzającej c.o. (DN 15) na rury PEX wraz z uchwytami.
 - e) Montaż otulin termoizolacyjnych na rurach pionowych z.w., c.w., cyrkulacji i c.o. z pianki polietylenowej.
 - f) Czyszczenie i malowanie pionów instalacji gazowej wraz z kontrolą szczelności instalacji oraz wykonaniem niezbędnych prób zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - g) Wykonanie/odtworzenie podłączeń wszystkich urządzeń w mieszkaniach i ich uszczelnienie, przywrócenie szachtów do stanu pierwotnego. Odtworzenie obejmuje: tynki, zabudowy szachtów płytą gipsowo-kartonową, zamknięcia rewizyjne (bez okładzin dekoracyjnych typu glazura, panele, boazeria).
 - h) Spisanie protokołów stanu i numeracji plomb wodomierzy oraz grzejnika w łazience (demontaż i montaż).
4. Wymagania szczegółowe:
- a) Wykonawca 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 lub równoważne, spełniające wymagania norm PN oraz posiadające odpowiednie aprobaty techniczne i atesty.
 - b) Należy stosować zawory kulowe mosiężne z uszczelnieniem dławicowym umożliwiającym wymianę oringów.
 - c) Przed przystąpieniem do wymiany pionu centralnego ogrzewania (łazienkowego oraz odpowietrzającego) należy wymienić lub wstawić zawory odcinające pion.
 - d) Wyłączenie każdego mieszkania z dostępu do wody podczas przełączania do nowej instalacji c.w.u., z.w. i cyrkulacji nie może przekroczyć 7 godzin. Wykonawca zobowiązany jest do poinformowania mieszkańców z min. 2-dniowym wyprzedzeniem o planowanych wyłączeniach.
 - e) W miejscach przejść instalacji przez przegrody należy stosować tuleje ochronne lub izolacji ze spienionego PE.
 - f) Po wykonaniu całości robót i uruchomieniu instalacji wody, należy udrożnić zapchane sitka wodomierzy, baterii czerpalnych i spłuczek.
 - g) Po wykonaniu całości robót i uruchomieniu instalacji kanalizacyjnej, należy udrożnić odpowietrzenie pionu oraz poziom kanalizacyjny.
 - h) 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. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania dokumentacji powykonawczej oraz protokołów z prób szczelności, płukania i dezynfekcji.
 - i) Instalację centralnego ogrzewania należy poddać próbie szczelności i ciśnieniowej zgodnie z obowiązującymi normami.
 - j) Materiały instalacyjne do wykonania wymian muszą posiadać atesty i aprobaty wytwórcy.
 - k) Wykonawca po zakończeniu prac, wykona wszystkie naprawy i obróbki otworów instalacyjnych.

- l) Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia lokali przed uszkodzeniem i zabrudzeniem w trakcie prowadzenia robót.
- m) Roboty należy prowadzić w sposób minimalizujący uciążliwości dla mieszkańców, w szczególności w zakresie hałasu, zapylenia i przerw w dostawie mediów.
- n) Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia harmonogramu wejść do lokali i uzgodnienia go z mieszkańcami.
- o) Wykonawca zobowiązany jest do wywozu i utylizacji odpadów powstałych w trakcie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- p) Roboty należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP i ppoż.

§ 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 dwie faktury do wysokości 70% całkowitego wynagrodzenia.
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 terminach:
Rozpoczęcie
Zakończenie **30.11.2026 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.

§ 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 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. 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. Zgłoszenia robót do odbioru dokonuje Wykonawca, natomiast Zamawiający ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie 3 dni roboczych
4. Jeżeli strony uzgodniły częściowy odbiór robót, 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).

§ 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. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwot wynikłych z postanowień ust. 2 i 3 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 wskazanego w umowie, 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) 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. 4 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: