

UMOWA NR/ 2026

zawarta w dniu w Koszalinie pomiędzy **Koszalińską Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skarpie”**, ul. Na Skarpie 17, 75-343 Koszalin, NIP 669-050-17-79, REGON 000647138 zwaną dalej Zamawiającym, reprezentowaną przez:

Leszka Ślipka – Prezesa Zarządu

Ewę Pucuła - członka Zarządu, Głównego Księgowego

a

....., PESEL, właścicielem/właścicielką firmy
.....
NIP, REGON zwanym dalej Wykonawcą

o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na renowacji elewacji budynków wielorodzinnych będących w zasobach Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Koszalinie. Szczegółowy wykaz budynków został określony w załączniku nr 1 do umowy, który stanowi integralną jej część.

2. Zakres robót do wykonania:

I. Mycie elewacji

- zabezpieczenie okien i drzwi podczas prac remontowych
- zabezpieczenie foliami lub włókniną przyległe do budynków ogródki, wejścia do klatek schodowych, chodniki i przejścia
- nałożenie preparatu doczyszczającego
- ciśnieniowe czyszczenie
- nałożenie preparatu zabezpieczającego- biobójczego
- wykonanie napraw uszkodzonych tynków
- przemalowanie miejsc po naprawach w kolorze elewacji
- wymiana kratki wentylacyjnych stropodachu na kratki ze stali nierdzewnej
- naprawa cokołów - skucie uszkodzonych tynków, wykonanie nowych tynków cementowo-wapiennych, gruntowanie całości podłoża, wykonanie warstwy zbrojąco-szpachlowej na całej powierzchni cokołu.

II. Mycie i malowanie elewacji

- zabezpieczenie okien i drzwi podczas prac remontowych
- zabezpieczenie foliami lub włókniną przyległe do budynków ogródki, wejścia do klatek schodowych, chodniki i przejścia
- nałożenie preparatu doczyszczającego
- ciśnieniowe czyszczenie
- nałożenie preparatu zabezpieczającego- biobójczego
- naprawa uszkodzonych tynków z wykonaniem warstwy bazowej w ilości do 15% powierzchni elewacji, w taki sposób aby zapewnić estetykę miejsc naprawianych po pracach malarskich
- gruntowanie ścian przed położeniem farby

- dwukrotne malowanie farbami silikonowymi z dodatkowym zabezpieczeniem przeciwko porastaniu STO SILCO COLOR G
UWAGA: należy odtworzyć wszystkie detale i kolorystykę oryginalnego malowania,
- uszczelnienie połączeń okno-ościeża
- uszczelnienie połączeń parapet-okno i parapet-elewacja
- wymiana parapetów - do 20%
- wymiana kratki wentylacyjnych stropodachu na kratki ze stali nierdzewnej
- naprawa połączeń gzymsów żelbetowych - reprofilacja uszkodzonych miejsc, naprawa produktami z grupy PCC, wykonanie warstwy zbrojąco-szpachlowej, nowej struktury tynku i dwukrotne malowanie farbami silikonowymi
- naprawa cokołów - skucie uszkodzonych tynków, wykonanie nowych tynków cementowo-wapiennych, gruntowanie całości podłoża, wykonanie warstwy zbrojąco-szpachlowej na całej powierzchni cokołu, wykonanie warstwy nowego tynku mineralnego, dwukrotne malowanie farbami silikonowymi

§ 2

1. Zamawiający oświadcza, że:

- 1) przysługuje mu prawo do dysponowania nieruchomościami, na których prowadzone będą roboty;
- 2) zobowiązuje się do wykonania czynności związanych z przygotowaniem robót (prac), w szczególności do przekazania terenu budowy, dostarczenia istniejącej dokumentacji technicznej budynków, odbioru robót i zapłaty umówionego wynagrodzenia na zasadach określonych w Umowie;

2. Wykonawca oświadcza, że:

- 1) zobowiązuje się do wykonania przedmiotu Umowy przy zachowaniu należytej staranności, jakiej należy oczekiwać od profesjonalnego przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie wykonawstwa robót (prac), wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i współczesnej wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami, w szczególności z prawem budowlanym oraz aktami wykonawczymi, obowiązującymi normami i aprobatami;
- 2) wykona przedmiot umowy z użyciem własnej siły roboczej oraz potencjału sprzętowego i materiałowego, bez podwykonawców;
- 3) posiada odpowiednie kwalifikacje zawodowe, doświadczenie, narzędzia oraz zaplecze techniczne, niezbędne do prawidłowego wykonania prac stanowiących przedmiot obowiązków Wykonawcy;
- 4) znajduje się w sytuacji finansowej pozwalającej na realizację przedmiotu umowy, w szczególności nie jest prowadzone wobec niego postępowanie upadłościowe, nie złożył wniosku o ogłoszenie upadłości bądź otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, a także nie występują wobec niego żadne okoliczności prawne lub faktyczne, które mogłyby mieć negatywny wpływ na realizację zobowiązań przyjętych w niniejszej Umowie;
- 5) dostarczone do wykonania prac urządzenia i materiały będą kompletne, sprawne i wolne od wad zarówno fizycznych, jak i prawnych, nie obciążone prawem osób trzecich;

- 6) wszystkie wyroby (urządzenia, materiały itp.), które zostaną użyte do wykonania instalacji posiadają niezbędne dokumenty dopuszczające je do obrotu zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz.883 ze zm.) oraz rozporządzeń wykonawczych do ww. ustaw.
3. Strony oświadczają, że zobowiązują się do wzajemnego współdziałania przy wykonywaniu Umowy. Jednocześnie strony zobowiązują się do wzajemnego informowania się o wszelkich okolicznościach, mogących mieć wpływ na termin realizacji prac.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązany jest do odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim na terenie budowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać i dostarczyć przedmiot umowy określony § 1 w terminie do 13.11.2026r.

§ 4

1. Wykonawca wyznacza do kierowania pracami stanowiącymi przedmiot umowy.
2. Zamawiający wyznacza jako koordynatora prac w zakresie realizacji obowiązków umownych.
3. Osoby o których mowa w ust. 1 i 2 są upoważnione w szczególności do podpisywania protokołów odbioru robót.

§ 5

1. Za realizację przedmiotu umowy wyszczególnionego w § 1 ust. 2 strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokościnetto (słownie:) plus podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury
2. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia określonego w ust. 1 przelewem na konto Wykonawcy w w terminie 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo sporządzonej faktury VAT.
3. Wynagrodzenie ryczałtowe określone w ust. 1 zawiera wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym koszty odbiorów, atestów, uporządkowania terenu oraz materiałów.
4. Rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy będzie dokonywane na podstawie faktur częściowych po wykonaniu całości robót na jednej z wykazanych nieruchomości budynkowych do osiągnięcia 80% wartości wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w ust. 1 oraz faktury końcowej.
5. W celu dokonania rozliczenia częściowego Wykonawca informuje Zamawiającego o wykonaniu prac podlegających odbiorowi częściowemu oraz przedstawia Zamawiającemu zestawienie wykonanych prac wraz z rozliczeniem ich wartości.
6. Zamawiający sprawdza zestawienie wartości wykonanych prac i rozliczenie ich wartości, dokonuje ewentualnych korekt przedłożonych zestawień oraz potwierdza kwoty należne do zapłaty Wykonawcy w ciągu 3 dni roboczych od dnia otrzymania zestawień.
7. Po zatwierdzeniu przez Zamawiającego zakresu i wartości wykonanych robót w sposób określony w ust.5, Wykonawca wystawia fakturę VAT częściową za wykonanie ww. prac.

8. Po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zgłasza Zamawiającemu do odbioru przedmiot zamówienia oraz przedstawia Zamawiającemu zestawienie wartości wykonanych prac i rozliczenie ich wartości.
9. Po zatwierdzeniu przez Zamawiającego zakresu i wartości wykonanych robót w sposób określony w ust. 5, Wykonawca wystawia fakturę VAT końcową za wykonanie przedmiotu umowy. Faktura wystawiana jest na kwotę ustaloną w ww. rozliczeniu, pomniejszoną o kwoty poprzednio zafakturowane na podstawie faktur częściowych.
10. Ewentualne roboty dodatkowe rozumiane jako roboty nie ujęte w zakresie rzeczowym robót wymagać będą odrębnych pisemnych uzgodnień co do zakresu robót, terminów ich wykonania i wynagrodzenia.

§ 6

1. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, NIP 669-050-17-79.
2. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, NIP

§ 7

1. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o wykonaniu przedmiotu zamówienia oraz zgłosi gotowość do dokonania odbioru przez Zamawiającego. Odbiór robót na budynku nastąpi w terminie ustalonym przez Strony, nie później niż w 5 (pięć) dni od zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru wykonanych robót.
2. Dokonanie odbioru zostanie potwierdzone Protokołem odbioru. Protokół odbioru zostanie sporządzony przez przedstawiciela Wykonawcy w obecności Zamawiającego, a następnie zostanie podpisany przez przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
3. W razie stwierdzenia wad w toku odbioru, Strony uzgodnią zakres niezbędnych poprawek oraz termin ich usunięcia, potwierdzając ustalenia stosownymi zapisami w protokole odbioru.
4. W razie uchylania się przez Zamawiającego od podpisania Protokołu odbioru, przedstawiciel Wykonawcy może dokonać jednostronnego odbioru robót, przy czym umieści stosowną informację w Protokole odbioru.

§ 8

1. Wykonawca na wykonane roboty udziela Zamawiającemu miesięcznej gwarancji, która rozpoczyna bieg od dnia zakończenia całości robót i podpisania odbioru końcowego.
2. W ramach tej gwarancji Wykonawca gwarantuje dobrą jakość tak użytych do wykonania tych robót materiałów jak i dobrą jakość wykonawstwa robót, tj. zgodną z normami, techniczną wiedzą i sztuką budowlaną i w związku z tym przejmuje na siebie odpowiedzialność za ich jakość. W razie pojawienia się w tym okresie jakichkolwiek wad w wykonanych robotach Wykonawca oświadcza, że zobowiązuje się do usunięcia wad w robotach w terminie wyznaczonym mu przez Zamawiającego.
3. W przypadku nie dotrzymania ww. terminu usunięcia wad - Wykonawca oświadcza, że w ramach tej gwarancji niniejszym wyraża zgodę na zastępcze usunięcie wad przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy. Usuwanie wad tak przez Wykonawcę jak i przez wykonanie zastępcze obejmuje nie tylko same wady w robotach, ale i też ich skutki.
4. Wykonawca odpowiada również wobec Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady wykonanych robót tak co do wad użytych materiałów jak i jakości wykonania robót. W przypadku, gdy ujawnione wady usunąć się nie dadzą lub w razie, gdy Zamawiający zrezygnuje z ich usunięcia, Zamawiający ma prawo żądać obniżenia ceny.

5. Strony zgodnie uznają, że wykorzystanie przez Wykonawcę materiałów niezgodnych z Umową lub przepisami i normami stanowi wadę przedmiotu Umowy.
6. Zamawiający może również dochodzić roszczeń od Wykonawcy na zasadzie ogólnych przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących zobowiązań umownych.

§ 9

1. Zabezpieczeniem należytego wykonania umowy będzie zatrzymanie 50% wniesionego w postępowaniu przetargowym wadium Wykonawcy.
2. Zatrzymana kwota, o której mowa w ust. 1 zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 14 dni od dnia wykonania zamówienia, po dokonaniu odbioru robót przez Zamawiającego (po uprzednim zgłoszeniu pisemnym tego faktu przez Wykonawcę).
3. Zabezpieczeniem zobowiązań wynikających z tytułu gwarancji i rękojmi za wady będzie zatrzymanie 10% wartości z kwoty brutto faktury końcowej.
4. Zatrzymana kwota, o której mowa w ust. 3 zostanie przeznaczona na pokrycie ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi i gwarancji za wady.
5. Zwrot zabezpieczenia, o ile Zamawiający nie zaspokoi z niej przysługujących mu roszczeń, nastąpi nie później niż w ciągu 15 dni po upływie najdłuższego okresu rękojmi i gwarancji, na podstawie protokołu przeglądu pogwarancyjnego stwierdzającego brak wad w przedmiocie umowy, podpisanego przez obie strony.

§ 10

1. Zamawiający może naliczyć kary umowne z tytułu:
 - 1) zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy określonego w § 1 – w wysokości 0,2% wynagrodzenia netto określonego w § 5 ust. 1 za każdy dzień zwłoki;
 - 2) zwłoki w usunięciu wad wykonanego przedmiotu umowy określonego w § 1 stwierdzonych w okresie rękojmi w wysokości stanowiącej równowartość kwoty 0,3% wynagrodzenia netto określonego w § 5 ust. 1) za każdy dzień zwłoki, licząc od ustalonego przez Zamawiającego terminu na usunięcie wad;
 - 3) odstąpienia od przedmiotu umowy określonego w § 1 przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność w wysokości 10% wynagrodzenia netto określonego w § 5 ust. 1.
2. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z uzasadnieniem powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania się o dokonanej zmianie adresu siedziby firmy. W przypadku powiadomienia obowiązują adresy określone w powiadomieniu.
2. Strony wyrażają wzajemną zgodę na doręczanie faktur oraz wszelkiej korespondencji wynikającej z realizacji przedmiotu umowy drogą elektroniczną na adresy wskazane poniżej:
 - 1) Adres e-mail do kontaktu z Zamawiającym: sekretariat@ksmnaskarpie.pl
 - 2) Adres e-mail do kontaktu z Wykonawcą:

3. Przesłaną korespondencję na adres wskazany przez stronę, uważa się za doręczoną z dniem awizowania, nawet w przypadku, gdy strona korespondencji nie odebrała lub, gdy zmieniła adres bez powiadomienia drugiej strony.

§ 12

Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

1. Wykaz budynków wraz z podziałem zryczałtowanych kwot za wykonanie prac.
2. Wydruk z CEiIDG lub aktualny odpis z KRS.
3. Kopia polisy potwierdzająca, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w zakresie prowadzonej działalności na kwotę stanowiącą co najmniej wartość wynagrodzenia netto za przedmiot zamówienia

§ 13

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi oraz ustawy o prawach pokrewnych.

§ 14

Spory pomiędzy stronami rozstrzygane będą przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Koszalinie.

§ 15

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:



**INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETWARZANIA DANYCH
OSOBOWYCH**
DLA KONTRAHENTÓW (W TYM POTENCJALNYCH KONTRAHENTÓW)
ORAZ OSÓB KONTAKTOWYCH I PRZEDSTAWICIELI KONTRAHENTÓW (W TYM OSÓB
KONTAKTOWYCH I PRZEDSTAWICIELI POTENCJALNYCH KONTRAHENTÓW)

Realizując postanowienia rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE. L Nr 119, str. 1), (zwanym dalej RODO) przekazujemy niniejszą informację dotyczącą przetwarzania danych osobowych, celem przekazania jej treści osobom, których dane osobowe zostały udostępnione Administratorowi w celach przedstawionych poniżej.

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych - jest Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skarpie”, ulica: Na Skarpie 17, 75-343 Koszalin, NIP: 669-050-17-79, tel. (+48) 94 3476630, email: sekretariat@ksmnaskarpie.pl, (dalej jako „Spółdzielnia”).
2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych - adres: KSM „Na Skarpie”- Inspektor Ochrony Danych, ulica: Na Skarpie 17, 75-343 Koszalin, email: rodo@ksmnaskarpie.pl.
3. Spółdzielnia – w celach przedstawionych poniżej – może przetwarzać następujące Pani/Pana dane osobowe:
 - a. dane identyfikacyjne (np. imię i nazwisko, stanowisko),
 - b. dane kontaktowe (np. numer telefonu, adres poczty elektronicznej).
4. Spółdzielnia może przetwarzać Pani/Pana dane osobowe w celu:
 - a. podjęcia działań przed zawarciem umowy, zawarcia oraz wykonania umowy (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
 - b. w celu realizacji obowiązków podatkowych wynikających z przepisów podatkowych, w tym obowiązków dotyczących dowodów księgowych (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO);
 - c. konieczności zweryfikowania Pani /Pana uprawnienia do reprezentacji podmiotu w imieniu, którego Pani/Pan działa (jeżeli dotyczy) , m.in. w charakterze członka zarządu, pełnomocnika, reprezentanta w związku z zawieraniem i realizacją umów z kontrahentami, co stanowi realizację naszego prawnie uzasadnionego interesu (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO)
 - d. ustalenia osób uprawnionych do kontaktów i ułatwianiu komunikacji związanej z wykonywaniem i obsługą umowy oraz wskazaniem osób odpowiedzialnych, co stanowi realizację naszego prawnie uzasadnionego interesu (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO)
 - e. ewentualnym ustaleniu, dochodzeniu lub obroną przed różnego rodzaju roszczeniami i twierdzeniami z tytułu prowadzenia działalności, co stanowi realizację naszego prawnie uzasadnionego interesu (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO).
5. Przysługują Pani/Panu: prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych; prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych; prawo do przenoszenia danych; W przypadku uznania, że Spółdzielnia przetwarza dane osobowe w sposób sprzeczny z prawem, przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych).
6. Pani/Pana dane osobowe mogą zostać przekazane naszym podwykonawcom, np. dostawcom usług IT, kancelarią prawniczym oraz uprawnionym do tego organom lub instytucjom zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
7. Długość okresu przechowywania przez Spółdzielnię Pana/Pani danych osobowych zależy od celu przetwarzania oraz przepisów, które stanowią podstawę prawną przetwarzania. Pani/Pana dane będziemy przechowywać:
 - a. gdy podstawą przetwarzania jest zgoda- do momentu wycofania zgody;
 - b. gdy podstawą przetwarzania jest umowa- do momentu przedawnienia roszczeń z tytułu umowy;
 - c. gdy podstawą prawną przetwarzania jest ciążący obowiązek prawny- przez okres wynikający z przepisów regulujących obowiązek przetwarzania przez Spółdzielnię tych danych;
 - d. gdy podstawą przetwarzania jest prawnie uzasadniony interes- przez okres umożliwiający realizację tego interesu lub do momentu zgłoszenia skutecznego sprzeciwu wobec przetwarzania.
8. Spółdzielnia nie przekazuje danych osobowych poza Europejski Obszar Gospodarczy.
9. Pani/Pana dane osobowe w przypadku, gdy nie zostały podane bezpośrednio od Pani/Pana, zostały pozyskane przez Administratora z umowy łączącej go z Kontrahentem lub udostępnione przez Kontrahenta (w tym potencjalnego kontrahenta) w celu realizacji zapisów pkt. 4.