

WZÓR UMOWY

UMOWA

zawarta w Policach, w dniu

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową "ODRA" z siedzibą w Policach przy ul. Piaskowej 101 wpisaną do KRS pod numerem 0000133018, posiadającą NIP 851-010-75-05 i REGON 0000489610 reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu Spółdzielni –
2. Zastępcę Prezesa Zarządu Spółdzielni –
3. Członka Zarządu Spółdzielni –

zwaną dalej **ZAMAWIAJĄCYM**

a

.....

zwanym dalej **WYKONAWCĄ**.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru oferty WYKONAWCY w drodze postępowania przetargowego przeprowadzonego w dniu 22.05.2026r zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi na rzecz SM „Odra”.

§ 1.

1. ZAMAWIAJĄCY zleca, a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania roboty remontowe dekarskie całego dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Policach przy ul. Wyszyńskiego 22-30 (c.a. 1.360 m²).
2. Pokrycie 1-warstwowe na starym podłożu z papy bitumicznej termozgrzewalnej (bez zrywania istniejących powłok). Powłoka pozioma wywinięta pionowo na całą wysokość murka attykowego plus poziome wyłożenie pasa pod krawędziową obróbkę blacharską na całej jej szerokości. Pokrycie papą wszystkich czapek kominowych oraz nadbudówek wind.
3. Zastosowana zostanie papa termozgrzewalna modyfikowana SBS na osnowie z włókniny poliestrowej wzmacniana włóknem szklanym o grubości producenta typ (co najmniej 5 - 5,2 mm wykończona posypką). Specyfikacja techniczna powyższej papy odpowiada przetargowej propozycji WYKONAWCY.
4. Przed ułożeniem nowej papy, stare podłoże dachu zostanie oczyszczone i odkurzone, pęcherze podklejone, spękania zaszpachlowane, stara papa na czapkach kominowych wymieniona lub podklejona.
5. Obróbki blacharskie wykonane zostaną z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,5 mm. Należy usunąć wszystkie stare obróbki krawędziowe murków attykowych i opierzeń wszystkich kominów. Obróbki dolne ścianek kominów (co najmniej 20 cm) dociśnięte listwą dekarską z uszczelniaczem. Wymienione zostaną na nowe wszystkie obróbki wywiewek kanalizacyjnych, masztów, anten itp.
6. Utylizacja wszystkich materiałów rozbiórkowych po stronie Wykonawcy.
7. Roboty wykonywane będą zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi normami i przepisami polskimi oraz zgodnie z wymogami P-poż, BHP, ochrony środowiska i przepisami Prawa budowlanego.
8. WYKONAWCA oświadcza, że zapoznał się z zakresem robót i warunkami realizacji umowy oraz, że przyjmuje przedmiot umowy do realizacji bez zastrzeżeń.

§ 2.

1. Termin rozpoczęcia robót - (przewidywany maj-czerwiec 2026r).
2. Termin zakończenia robót - najpóźniej 31 sierpień 2026r
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z warunków atmosferycznych, Wykonawca ma prawo zwrócić się do Zamawiającego z wnioskiem o przedłużenie terminu realizacji robót o ilość dni uzgodnionych z Zamawiającym.

§ 3.

1. Całkowite wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie z ofertą przetargową za przedmiot niniejszej umowy wynosi:

..... **zł brutto**

(słownie złotych brutto:).

Wynagrodzenie obejmuje robocizną materiały i sprzęt użyte przez Wykonawcę do wykonania całego zakresu rzeczowego umowy oraz wszelkie roboty i usługi towarzyszące realizacji robót a także wywóz i utylizację zdemontowanych materiałów.

2. Płatność za wykonane roboty nastąpi w 2 etapach, proporcjonalnych do wykonanego zakresu rzeczowego i uznanych przez inspektora nadzoru w terminie 14 dni od daty dostarczenia do siedziby Zamawiającego faktury po protokolarnym bezusterkowym odbiorze końcowym, na konto:

.....

§ 4.

Konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych wymaga uprzedniej akceptacji przez strony i sporządzenia aneksu do umowy. Koszt robót dodatkowych lub zamiennych określony zostanie w oparciu o aktualne (ostatni, poprzedni kwartał 2026 r.) wskaźniki cenotwórcze podane przez wydawnictwo SEKOCENBUD.

§ 5.

1. Ustanawia się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w pieniądzu, w wysokości c.a. 5% umownego wynagrodzenia brutto tj. w kwocie zł, które utworzone zostanie poprzez przeksięgowanie wniesionego na przetarg wadium WYKONAWCY i uzupełnione do pełnej kwoty w gotówce, w dniu przekazania placu budowy. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy podlega przeksięgowaniu w pełnej kwocie na kaucję gwarancyjną od dnia podpisania końcowego protokołu całości robót.
2. ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo dokonywania potrąceń z sumy zabezpieczenia należytego wykonania umowy w przypadkach określonych w § 9 i § 10 ust 1 i 3.
3. W celu zabezpieczenia właściwego i terminowego usuwania wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji utworzona będzie kaucja gwarancyjna w wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy i będzie podlegała zwrotowi po upływie okresu gwarancji i rękojmi oraz dokonaniu przeglądu pogwarancyjnego.
4. Po dokonaniu bezusterkowego przeglądu pogwarancyjnego Wykonawca wystąpi z pismem do Spółdzielni o zwrot kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od doręczenia Spółdzielni powyższego wystąpienia. Kwota zwracanej kaucji może zostać pomniejszona o kwotę ewentualnych kosztów związanych z zastępczym usunięciem wad lub usterek ujawnionych w trakcie okresu objętego gwarancją. Wykonawca wyraża na takie potrącenia zgodę.

§ 6.

Wykonawca zobowiązany jest przekazać ZAMAWIAJĄCEMU atesty i certyfikaty na zastosowane materiały przed rozpoczęciem prac, w trakcie ich trwania a także uzyskane od producenta materiału pokryciowego gwarancje najpóźniej w dniu dokonywania odbioru końcowego.

§ 7.

1. WYKONAWCA zobowiązany jest wykonywać roboty przy pomocy własnych pracowników. ZAMAWIAJĄCY nie wyraża zgody na realizację robót przez podwykonawców.
2. WYKONAWCA zobowiązany jest do utrzymania terenu robót w należyтым stanie i usuwania na bieżąco odpadów na swój koszt.

§ 8.

ZAMAWIAJĄCY zapewni pełnienie nadzoru inwestorskiego przez:

WYKONAWCA zapewni kierowanie robotami przez:

§ 9.

1. WYKONAWCA ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie ewentualne szkody powstałe podczas i w związku z realizacją niniejszej umowy. W przypadku wyrządzenia przez WYKONAWCĘ szkód i strat w czasie realizacji przedmiotu umowy, w tym szkód rzeczowych powstałych w związku z prowadzeniem robót, WYKONAWCA zobowiązany jest do ich całkowitego usunięcia na własny koszt w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistniałej szkodzie.
2. W przypadku nie usunięcia przez WYKONAWCĘ powstałych szkód w terminie, ZAMAWIAJĄCY wykona roboty zastępczo, bez dodatkowego wezwania, na koszt WYKONAWCY.
3. WYKONAWCA zezwala na potrącenie kosztów robót zastępczych z faktury lub zabezpieczenia należytego wykonania robót.
4. W przypadku szkody na osobie lub polegającej na zniszczeniu rzeczy ruchomej WYKONAWCA zapłaci odszkodowanie za powstałą szkodę.
5. ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 10.

Strony ustalają następujące kary umowne:

1. W przypadku odstąpienia od umowy przez WYKONAWCĘ lub ZAMAWIAJĄCEGO z przyczyn nie leżących po stronie ZAMAWIAJĄCEGO, WYKONAWCA zapłaci karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w par 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. W przypadku odstąpienia od umowy przez ZAMAWIAJĄCEGO z przyczyn leżących po jego stronie, ZAMAWIAJĄCY zapłaci WYKONAWCY karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w par. 3 ust.1 niniejszej umowy.
3. Za przekroczenie terminu wykonania przedmiotu umowy WYKONAWCA zapłaci ZAMAWIAJĄCEMU 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w par.3 ust 1 za każdy dzień opóźnienia z zastrzeżeniem postanowień zawartych w par 2 ust 3. Kary umowne podlegają kompensacie z należnościami WYKONAWCY.

§ 11.

1. WYKONAWCA udziela gwarancji i rękojmi na całość robót na okres 60 miesięcy. Termin gwarancji i rękojmi liczony będzie od daty bezusterkowego końcowego odbioru robót.
2. WYKONAWCA zobowiązany jest przystąpić do usuwania usterek najpóźniej w ciągu 3 dni po ich mailowym zgłoszeniu przez ZAMAWIAJĄCEGO na adres (mail Wykonawcy:.....). O fakcie usunięcia wad lub usterek WYKONAWCA powiadomi ZAMAWIAJĄCEGO mailem sekretariat@smodra.police.pl.
3. W przypadku nie przystąpienia przez WYKONAWCĘ do usuwania powstałych w okresie gwarancyjnym usterek w terminie do 3 dni, ZAMAWIAJĄCY zleci wykonanie robót zastępczo, na koszt i ryzyko WYKONAWCY, na co WYKONAWCA wyraża zgodę.
4. Wartość robót zastępczych WYKONAWCA zapłaci ZAMAWIAJĄCEMU w terminie 7 dni po przedłożeniu przez ZAMAWIAJĄCEGO faktury dotyczącej wykonanych robót.

§ 12.

WYKONAWCA oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na kwotę złotych. Kserokopia polisy ubezpieczeniowej stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymać ważne ubezpieczenie do czasu zakończenia robót i odebrania robót bezusterkowym protokołem końcowym.

§ 13.

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Ewentualne spory wynikłe między stronami na tle postanowień niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez Sąd Gospodarczy w Szczecinie.

Załączniki do umowy:

1. Załącznik nr 1 – Szkic dotyczący sposobu wykończenia kominów, nadbudówek i krawędzi dachu.
2. Załącznik nr 2 – kopia polisy odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: