

UMOWA NR TG/FR/2026

zawarta w dniu w Szczecinku z pomiędzy:

Szczecinecka Spółdzielnię Mieszkaniową, Regon: 000485581, NIP: 673-000-62-54, z siedzibą przy ul. Wacisława IV 14a, 78-400 Szczecinek

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

reprezentowaną przez:

- | | | |
|----|--------------------------|------------------------|
| 1. | mgr inż. Paweł Wronowski | - Prezes Zarządu |
| 2. | mgr Mariola Rudnicka | - Z-ca Prezesa Zarządu |

a

reprezentowanym przez

- | | | |
|----|-------|---------|
| 1. | | - |
| 2. | | - |

zwanym dalej „**Wykonawcą**”

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych zgodnie ze złożoną ofertą Wykonawcy, przeprowadzonymi negocjacjami i postępowaniem przetargowym w zakresie.:

L.p.	Adres	Rodzaj robót	Zakres	Gwarancja
2	Kamińskiego 1	Remont elewacji	Remont elewacji budynku „żylet” oraz loggie 1. Skucie luźnych tynków „żylet” bocznych loggii 2. Prace naprawcze, uzupełniające i uszczelniające (spękania, rysy, inne) 3. Wykonanie wyprawy tynkarskiej wraz z robotami towarzyszącymi 4. Malowanie z gruntowaniem 5. Remont posadzek balkonów 6. Inne prace towarzyszące	
2.	Wyszyńskiego 18	Remont elewacji	Remont schodów zewnętrznych do klatek schodowych (3 klatki) 1. Skucie „luźnych” tynków na ścianach bocznych schodów zewnętrznych 2. Wykonanie nowych tynków na gładko pod malowanie 3. Malowanie z gruntowaniem 4. Naprawa uszkodzonych stopni i podestów z lastryko 5. Uzupełnienie drobnych ubytków tynku żywicznego na elewacji 6. Inne prace towarzyszące	

3.	Zasoby Sz.S.M.	Inne roboty w zasobach Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej wymienione w tabeli, wynikające z eksploatacji, zlecone przez Zamawiającego odrębnym zleceniem, które na dzień ogłoszenia niemożliwe były do przewidzenia. realizowane wg odrębnych zleceń.	Przykładowe roboty: 1. Naprawa pęknięć i uszkodzeń tynków 2. Remonty posadzek balkonów 3. Zamalowanie napisów graffiti 4. Naprawa posadzek i stopni lastrykowych oraz innych Inne – różne	
----	----------------	---	--	--

2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z wszystkimi warunkami, które są niezbędne do wykonywania przez niego przedmiotu umowy bez konieczności ponoszenia przez Zamawiającego jakichkolwiek dodatkowych kosztów.
3. Roboty wykonane będą z materiałów Wykonawcy.
4. Wykonawca będzie wykonywał cały przedmiot zamówienia bez udziału podwykonawców.
5. Zamawiającemu przysługuje prawo modyfikacji określonego powyżej zakresu rzeczowego, polegającej na rezygnacji z części robót, zwiększeniu zakresu, przesunięciu terminu ich wykonania bez wpływu na parametry kalkulacyjne zawarte w umowie.
6. Do zawarcia umowy z podwykonawcą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2017, poz. 459 z późn. zm.) wymagana jest zgoda Zamawiającego.

§ 2

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - a) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
 - b) wprowadzenie Wykonawcy na miejsce realizacji robót budowlanych/teren budowy, najpóźniej 7 dni przed rozpoczęciem robót,
 - c) odebranie przedmiotu umowy i zapłacenie umówionego wynagrodzenia.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
 - a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zamówieniem oraz obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami, oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej,
 - b) wykonanie przedmiotu umowy z materiałów własnych zgodnych z obowiązującymi normami i posiadających stosowne atesty,
 - c) zabezpieczenie na swój koszt miejsca wykonywania robót, strzeżenie mienia znajdującego się w miejscu przeprowadzanych robót,
 - d) utrzymywanie w trakcie wykonywania przedmiotu umowy miejsca realizacji robót w należyтым porządku, a po zakończeniu prac uporządkowanie i przekazanie miejsca realizacji robót Zamawiającemu w ustalonym terminie,
 - e) poniesienie wszystkich kosztów i pokrycia opłat koniecznych do wykonania przedmiotu Umowy (w tym kosztów zużycia mediów, zajęcie chodnika - jeżeli dotyczy, pasa drogowego - jeżeli dotyczy, wszelkich prób, badań, pomiarów itp.); sposób rozliczenia zużytych mediów określany jest w protokole wprowadzenia na miejsce realizacji robót budowlanych/ na teren budowy
 - f) zapewnienie swoim pracownikom wymaganych przepisami warunków BHP.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie szkody spowodowane na miejscu realizacji prac w związku z prowadzonymi robotami.
4. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe wobec zamawiającego lub osób trzecich w związku z prowadzonymi robotami, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż PLN.

5. Wykonawca robót oświadcza, że jest zarejestrowany w BDO. Wykonawca w związku z prowadzonymi robotami przejmuje obowiązki wytwórcy odpadów.

§ 3

Teren realizacji robót budowlanych/teren budowy zostanie przekazany przez Zamawiającego Wykonawcy **po zawarciu umowy, nie później niż 7 dni przed terminem rozpoczęcia robót** w rozmiarach i stanie umożliwiającym rozpoczęcie robót.

§ 4

Strony ustalają następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:

L.p.	Adres	Zakres	Termin rozpoczęcia	Termin zakończenia	Uwagi
1.	Kamińskiego 1	Remont elewacji			
2.	Wyszyńskiego 18	Remont elewacji			
3.	Zasoby Sz.S.M.	Inne roboty w zasobach Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej wymienione w tabeli, wynikające z eksploatacji, zlecone przez Zamawiającego odrębnym zleceniem, które na dzień ogłoszenia niemożliwe były do przewidzenia. realizowane wg odrębnych zleceń.			

§ 5

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy którego nie można zryczałtować Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonanie robót jak w § 1 z wyłączeniem robót wymienionych w § 5 ust. 1., na podstawie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez Wykonawcę, sporządzonego wg następujących parametrów:

- Robocizna R PLN/r-g
- Koszty pośrednie K_p do (R,S) %
- Koszty zakupu K_z do M Wykonawcy %
- Koszty zakupu K_z do M Zamawiającego %
- Zysk Z do (R+ K_p (R), S+ K_p (S)) %

2. Ceny materiałów i sprzętu wg średnich cen zakupu wykonawcy lub cen „Sekocenbud” za ostatni kwartał. Podstawa wyceny KNR, KNR-W, w przypadku braku pozycji wg KNP, KWCJ i kalkulacje własne.
3. Należność za wykonane roboty może nastąpić fakturami przejściowymi za faktyczne zrealizowanie poszczególnych etapów robót.
4. Wartość wszystkich wypłaconych faktur przejściowych nie może być większa niż 80% wartości całego zadania.

§ 6

1. Rozliczenie należności nastąpi kosztorysem powykonawczym, lub na podstawie kalkulacji uproszczonej (dotyczy robót zryczałtowanych) po sporządzeniu protokołu odbioru całości przedmiotu umowy lub odrębnych jego części, podlegających odrębnemu odbiorowi z uwzględnieniem ilości zamówionych, wykonanych i przyjętych robót przez Zamawiającego wg cen jednostkowych wskazanych w § 5.

2. Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, a Zamawiający zobowiązany jest do sprawdzenia ilości i zgodności tych robót z umową w terminie 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę o zakończeniu i gotowości odbioru robót.
3. Odbiór całego przedmiotu umowy lub odrębnych jego części określonych w umowie nastąpi protokolarnie w terminie 14 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę o zakończeniu i gotowości odbioru robót. Wykonawca do zgłoszenia o zakończeniu i gotowości odbioru robót zobowiązany jest dołączyć kosztorys powykonawczy lub kalkulację uproszczoną (dotyczy robót zryczałtowanych). W trakcie odbioru Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu dokumenty gwarancyjne producenta, atesty, aprobaty techniczne na zamontowany osprzęt i zastosowane materiały oraz wykaz wbudowanych urządzeń, które wymagają przeglądów serwisowych z podaniem terminów tych przeglądów.

§ 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia i doręczenia Zamawiającemu faktury za wykonane roboty w terminie do 7 dni od dnia protokolarnego **odbioru częściowego i końcowego robót**.
Fakturę należy wystawić na:
Szczecinecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, Regon: 000485581, NIP: 673-000-62-54, z siedzibą przy ul. Wacisława IV 14a, 78-400 Szczecinek
2. Faktura wystawiona przez Wykonawcę za wykonane roboty, na podstawie protokołu odbioru, zostanie zapłacona w terminie do 21 dni od daty dostarczenia jej Zamawiającemu przelewem na konto bankowe wskazane przez Wykonawcę na fakturze.
3. Opóźnienie w zapłacie faktury rodzi po stronie Zamawiającego obowiązek zapłaty odsetek ustawowych.
4. Wykonawca jest / nie jest płatnikiem podatku VAT
5. (NIP)

§ 8

1. Z ramienia Wykonawcy roboty prowadzić będzie
2. Inspektorem nadzoru z ramienia Zamawiającego jest Kinga Korowajczyk.
3. Zmiana lub wprowadzenie nowego inspektora nadzoru nie wymaga zmiany umowy. Zamawiający w takiej sytuacji zobowiązany jest do bezzwłocznego poinformowania Wykonawcy o dokonanej zmianie w formie pisemnej lub elektronicznej e-mailem.

§ 9

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych w formie kar umownych w następujących wypadkach i wysokości:
 - a) Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - za nieterminowe wykonanie robót określonych w § 1 niniejszej umowy, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy za każdy dzień opóźnienia,
 - za nie przedłożenie wraz z zawiadomieniem o zakończeniu robót kosztorysu powykonawczego – 0,1% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy za każdy dzień opóźnienia
 - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, o którym mowa w § 6 ust. 3 umowy, w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia liczonego od daty wyznaczonej na usunięcie wad,
 - za odstąpienie od umowy którejkolwiek ze stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy

- za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy, za każdy dzień opóźnienia liczonego od daty wyznaczonej na usunięcie wad.
- 2. Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych wyłącznie od Zamawiającego – za wyjątkiem postanowień § 11 umowy – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 5 Umowy,
- 3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
- 4. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad trwałych niemożliwych do usunięcia, Zamawiający w porozumieniu z Wykonawcą, ustali wartość zmniejszającą wynagrodzenie z tytułu wykonywanych robót,
- 5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia kar umownych, z faktur Wykonawcy dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, bez konieczności dodatkowego wezwania Wykonawcy do zapłaty kar umownych na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wady fizyczne za wykonane roboty budowlane. Okres gwarancji wynosi **zgodnie z §1, pkt 1** od daty odbioru końcowego (w przypadku stwierdzenia usterek w trakcie odbioru końcowego - od daty odbioru usterek).
2. Na materiały dostarczone dla wykonania zadania Wykonawca udziela gwarancji równej gwarancji udzielonej przez producenta jeżeli udzieli oni dłuższego okresu gwarancji, z zastrzeżeniem maksymalnego okresu w przypadku oferowania przez producenta opcjonalnych okresów gwarancji.
3. Gwarancja obejmuje w szczególności nieodpłatne przeglądy gwarancyjne zapewniające bezusterkową eksploatację w okresach udzielonej gwarancji, usuwanie wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie rzeczy w momencie sprzedaży jak i powstałych w okresie gwarancji. Koszty przeglądów gwarancyjnych oraz koszty materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zamontowanych urządzeń (rzeczy) ponosi Wykonawca.
4. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji wady i usterki powstałe wskutek:
 - a) działania siły wyższej albo wyłącznie z winy użytkownika lub osoby trzeciej, za którą Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności,
 - b) normalnego zużycia wybudowanych obiektów lub jego części, przy czym Wykonawca zapewni wykorzystanie materiałów zapewniających pracę przez okres równy co najmniej okresowi gwarancji,
 - c) winy użytkownika, w tym uszkodzeń mechanicznych oraz eksploatacji i konserwacji obiektu oraz urządzeń w sposób niezgodny z zasadami eksploatacji, które określone winny być przez Wykonawcę w sporządzonej przez niego instrukcji użytkowania i eksploatacji (w tym konserwacji)
5. Zasady eksploatacji i konserwacji dla wszystkich elementów objętych gwarancją mogą wynikać tylko z przepisów prawa lub zasad prawidłowej gospodarki. W szczególności zasady te nie mogą się różnić na niekorzyść Zamawiającego od zasad określonych przez producentów elementów podlegających gwarancji i stać w sprzeczności zapisami umowy.
6. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.
7. Terminy okres gwarancji i rękojmi bieżącej równoległe.
8. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od uprawnienia przysługującego mu z tytułu rękojmi.
9. Strony ustalają, że zabezpieczeniem należytego wykonania przedmiotu umowy będzie zawarte w formie **pieniężnej/weksla in blanco/gwarancji ubezpieczonej/gwarancji bankowej**.

10. Strony ustalają, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz roszczeń gwarancyjnych wynosi **10 %** wartości zamówienia tj. i zostało wniesione w **pieniądzu/wekslem in blanco/gwarancją ubezpieczeniową/gwarancją bankową**.
11. Termin realizacji **weksla/gwarancji ubezpieczeniowej/gwarancji bankowej** w przypadku nie wywiązania się wykonawcy z umowy lub warunków gwarancji wynosi 30 dni od daty umownego zakończenia robót lub upływu gwarancji. Zabezpieczenie w formie pieniężnej zostanie wniesione najpóźniej do dnia podpisania umowy w kasie Spółdzielni na rachunek bankowy Zamawiającego.
12. Zwrot wniesionego w formie pieniężnej zabezpieczenia nastąpi w niżej podanych wysokościach i terminach:
 - a) 70 % wartości wniesionego zabezpieczenia – w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia bezusterkowego odbioru końcowego robót,
 - b) 30% wartości wniesionego zabezpieczenia – nie później niż w 15 dniu po upływie rękojmi za wady lub gwarancji jakości.

§ 11

1. W przypadku stwierdzenia nieterminowego, lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę robót, Zamawiający może odstąpić od umowy w całości lub w części i żądać zapłaty kar umownych zgodnie z § 9 ust. 1 umowy. Wykonawcy z tego tytułu nie przysługuje żadne odszkodowanie. Odstąpienie od umowy może być ograniczone w szczególności do części niespełnionego świadczenia przez Wykonawcę, do świadczenia wykonanego niezgodnie z umową, jak również co do którego Wykonawca pozostaje w opóźnieniu. Dla skuteczności, oświadczenie o odstąpieniu powinno być złożone w terminie do 30 dni od dnia powzięcia informacji o podstawie do odstąpienia.
2. Z zastrzeżeniem innych przypadków określonych w Kodeksie Cywilnym lub w innych zapisach umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w części w szczególności, jeżeli:
 - a) Wykonawca przerwał, z przyczyn leżących po jego stronie realizację przedmiotu Umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 5 dni i nie jest spowodowana względami technologicznymi,
 - b) nastąpiło rażące naruszenie warunków umowy, w szczególności, gdy Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób niezgodny z § 2 ust. 2 Umowy.
 - c) Wykonawca pozostaje w opóźnieniu w stosunku do **jakiegokolwiek terminu** określonego w § 4 umowy powyżej 5 dni.
3. W razie odstąpienia od umowy w myśl ust. 1, Wykonawca sporządza szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z kosztorysem powykonawczym, kalkulacją uproszczoną (dotyczy robót zryczałtowanych) według stanu na dzień odstąpienia od umowy w oparciu o oferowane stawiki, narzuty i ceny. W/w dokumenty Wykonawca przekazuje Zamawiającemu celem ich akceptacji. Zaakceptowane przez Zamawiającego protokół inwentaryzacji i kosztorys powykonawczy, kalkulacje uproszczone są podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury za wykonaną część robót, zgodnie z postanowieniami w tym zakresie.
4. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni od daty odstąpienia od umowy usunąć materiały, sprzęt i urządzenia dostarczone oraz poinformować o tym fakcie Zamawiającego w formie pisemnej. Ryzyko pozostawienia materiałów, sprzętu i urządzeń obciąża Wykonawcę.
5. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

§ 12

Wszelkie ewentualne kwestie związane z ochroną danych osobowych wynikające z niniejszej umowy określone są w *Załączniku nr 5* – umowa powierzenia danych osobowych.

§ 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 14

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wynikać przy wykonaniu umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego ze względu na siedzibę Zamawiającego.

§ 15

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1 egzemplarz dla Wykonawcy oraz 1 egzemplarz dla Zamawiającego.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: