

## U m o w a nr /KT/2025

zawarta w dniu w Jarosławiu pomiędzy:  
**Spółdzielnię Mieszkaniową w Jarosławiu** ul. Poniatowskiego 45C, 37-500 Jarosław, NIP: 792-000-34-66, REGON: 000654925, reprezentowaną przez :

jako Zamawiającym, a :

zwanym w dalszym ciągu „Wykonawcą” o następującej treści:

### § 1

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania: remont wylotów kominów z wymianą pokrycia na następujących budynkach mieszkalnych SM Jarosław

L.p.	Obiekt	Ilość kominów (szt.)
1.	os. Kalinki 6	5

2. Szczegółowy zakres rzeczowy robót obejmuje remont wylotów kominów polegający na rozebraniu istniejącej czapki kominowej z demontażem nasad, przedłużenie istniejącego komina o ok. 30 cm (dotyczy trzonów których przedłużenie będzie wymagane), wykonanie nowej czapki, montaż nowych nasad (alternatywnie renowacja starych), ocieplenie komina styropianem z wykonaniem tynku akrylowego.
3. Wykonawca jest zobowiązany wykonywać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, normami, warunkami technicznymi wykonania robót, doświadczeniem i wiedzą techniczną a także zaleceniami organów nadzoru budowlanego.
4. Wykonawca zapewnia, że posiada niezbędną wiedzę fachową, kwalifikacje, doświadczenie, możliwości i uprawnienia konieczne dla prawidłowego wykonania umowy i będzie w stanie należycie wykonać roboty budowlane na warunkach określonych w umowie.
5. W celu należytego wykonania umowy Wykonawca posłuży się wykwalifikowaną kadrą robotniczą wraz z nadzorem i sprzętem i materiałami niezbędnymi do wykonania robót w stopniu w jakim wymaga tego ich jakość.
6. Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać Zamawiającemu do sprawdzenia wszystkie wykonane roboty budowlane ulegające zakryciu bądź zanikające.

7. Wszelkie odstępstwa od zakresu robót wymagają uzgodnienia z Zamawiającym oraz jego pisemnego przyzwolenia.

Objęte umową roboty wykonane zostaną siłami własnymi **Wykonawcy**.

Wartość objętych umową robót określa się wstępnie na kwotę **netto**:

(słownie: )

Do w/w kwoty doliczony zostanie obowiązujący podatek VAT.

Ostateczna wartość robót zostanie ustalona po dokonaniu obmiaru faktycznie wykonanych ilości robót oraz ich wyceną w oparciu o ceny jednostkowe wyszczególnione w § 3 umowy.

Rozliczenie za wykonane roboty odbywać się będzie w dwóch etapach. Pierwszy etap po zakończeniu robót na pierwszym budynku, dokonaniu odbioru i zaangażowaniu w następnym etapie. Drugi etap po odbiorze końcowym całości robót i usunięciu ewentualnych wad stwierdzonych podczas odbioru

## § 2

**Ustala się następujące terminy realizacji robot:**

- **rozpoczęcie 01.04.2025r.**

- **zakończenie 31.07.2025r.**

Zamawiający przekaze teren budowy w formie pisemnego protokołu. Od chwili protokolarnego przekazania terenu budowy do chwili zakończenia poszczególnych etapów robót, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody - osobowe i majątkowe, które wynikły na tym terenie.

## § 3

Rozliczenie objętych umową robót nastąpi kosztorysem powykonawczym za zakończone i odebrane przez inspektora nadzoru roboty, na podstawie sprawdzonego przez inspektora nadzoru obmiaru wykonanych robót, przy zastosowaniu oferowanych do przetargu scalonych cen jednostkowych netto, niezmiennych do zakończenia umowy tj.

### 1. **Remont wylotów kominów z wymianą pokrycia na budynkach mieszkalnych SM Jarosław:**

- 1.1. Wymianę 1 m<sup>2</sup> obróbki blacharskiej (pas nadrynnowy, podrynnowy, obróbki ścian szczytowych) wraz z wywiezieniem starych obróbek. zł/m<sup>2</sup>
- 1.2. Wymiana 1mb rur spustowych wraz z wywiezieniem starych rur spustowych. zł/mb
- 1.3. Wymiana 1mb rynny wraz z wywiezieniem starej rynny. zł/mb
- 1.4. Wykonanie 1 m<sup>2</sup> pokrycia z papy nawierzchniowej termozgrzewalnej z wcześniejszym przygotowaniem podłoża: przecięcie, osuszenie i zgrzanie pęcherzy, ewentualne zerwanie odstającej papy, oczyszczenie powierzchni dachu,

- ścięcie nierówności w dotychczasowym pokryciu (zakłady), ewentualne wyrównanie podłoża papą podkładową termozgrzewalną, wywinięcie papy na kominy, murki ogniowe na wys. około 25 cm , ułożenie papy podkładowej termozgrzewalnej pod obróbki blacharskie, pasy nadrynnowe, podrynnowe, mocowanie profilu aluminiowego wraz z uszczelnieniem silikonem dekar-skim w miejscu styku pokrycia z murem ogniowym, kominem, ewentualne wykonanie nowych skosów przy kominach itp.
- zł/m<sup>2</sup>**
- 1.5. Malowanie 1 m<sup>2</sup> wraz z przygotowaniem podłoża 2 x Izolbetem A lub równo ważnym czapek betonowych.
- zł/m<sup>2</sup>**
- 1.6. Malowanie 1 m<sup>2</sup> wraz z przygotowaniem podłoża 2 x farbą do ochrony betonu czapek betonowych.
- zł/m<sup>2</sup>**
- 1.7. Malowanie 1 m<sup>2</sup> wraz z przygotowaniem powierzchni 2 x farbą nawierzchniową chlorokauczukową obróbek blacharskich oraz powierzchni metalowych z wcześniejszym pomalowaniem miejsc skorodowanych farbą podkładową chlorokauczukową.
- zł/m<sup>2</sup>**
- 1.8. Demontaż i ponowny montaż 1mb instalacji odgromowej.
- zł/mb**
- 1.9. Dostarczenie i montaż 1mb instalacji odgromowej.
- zł/mb**
- 1.10. Wykonanie czapki żelbetonowej gr. 7 cm z kapinosem i spadkami z wcześniejszym rozebraniem starej czapki betonowej, demontażem starych nasad z wywiezieniem złomu i gruzu.
- zł/m<sup>2</sup>**
- 1.11. Ocieplenie ścian kominów styropianem gr. 5 cm wraz z wykonaniem tynku akrylowego gr. 2 -2.5 mm na warstwie klejowej zbrojonej siatką z włókna szklanego oraz z wstawieniem narożników i wyprawieniem dolnej krawędzi ocieplenia (zakończenie profilem okapnikowym z pcv).
- zł/m<sup>2</sup>**
- 1.12. Skucie tynku odspojonego („odparzonego”) oraz wykonanie tynku kat. II z wcześniejszym zagruntowaniem podłoża.
- zł/m<sup>2</sup>**
- 1.13. Obmurowanie 1m<sup>2</sup> kominów cegłą pełną klasy min 100 gr.12 cm wraz z wykonaniem tynku kat. II, oraz wypełnieniem betonem przestrzeni pomiędzy obmurówką a prefabrykatem.
- zł/m<sup>2</sup>**
- 1.14. Przedłużenie 1 szt. prefabrykatu elementu kominowego wentylacyjnego 6 kanałowe poprzez nadbetonowanie ścianek o 30 cm (element o wym. 91 x 40 cm gr. ścianek 4 cm).
- zł/szt.**
- 1.15. Wykonanie i zamontowanie 1 szt. nowej nasady stalowej z blachy gr. 1,5 mm ocynkowanej z otokiem, daszkami, przegrodami na przewodzie wentylacyj-

nym 6-cio kanałowym (o wymiarach identycznych jak nasady demontowane).

**zł/szt.**

1.16. Za demontaż, piaskowanie, 2-krotne malowanie farbą chlorokauczukową i zamontowanie 1 szt. starej nasady stalowej z otokiem, daszkami, przegrodami na przewodzie wentylacyjnym 6-cio kanałowym (z wykonaniem wszystkich niezbędnych napraw w tym wymiany fragmentów skorodowanych przewodów).

**zł/szt.**

1.17. Przedłużenie lub wymiana 1 mb rury kanalizacyjnej PCV  $\varnothing$  110 zakończoną daszkiem.

**zł/mb**

1.18. Ocieplenie stalowych wentylacyjnych przewodów kominowych materiałem na bazie kauczuku syntetycznego gr 19mm (np. K- Flex Cald System lub równoważnym) z zabezpieczeniem krawędzi przewodów taśmą systemową (kanały przewodów indywidualnych)

**zł/m<sup>2</sup>**

1.19. Wymiana pokrywy wjazdu dachowego na wjazd z płyty OSB gr. 18 mm okutego blachą ocynkowaną o wymiarach 100x100 cm

**zł/szt.**

#### **§ 4**

1. Zamawiający w trakcie realizacji umowy może zlecić do wykonania roboty dodatkowe które rozliczone będą w oparciu o następujące nośniki cenotwórcze:

stawka robocizny „R”	zł/rg.
koszty ogólne „Ko”	%
koszty zakupu „Kz”	%
zysk „Z” od R, S i Ko	%

Konieczność wykonania robót dodatkowych potwierdzać musi zaakceptowany przez Zamawiającego protokół konieczności.

2. Fakturowanie po odbiorze końcowym całości robót i usunięciu ewentualnych wad stwierdzonych podczas odbioru.

3. Do odbioru Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć opinie kominiarską, potwierdzającą prawidłowość wykonania robót w zakresie przedłużenia przewodów wentylacyjnych oraz prawidłowego zakończenia przewodów kominowych.

4. Objęte umową roboty finansowane będą ze środków własnych Zamawiającego. Wynagrodzenie płatne przelewem na konto Wykonawcy wskazane w fakturze w terminie 30 dni po przedłożeniu faktury. Za datę zapłaty uważane będzie obciążenie rachunku Zamawiającego. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za zwłokę w zapłacie faktur odsetki ustawowe.

5. W fakturach uwzględniony zostanie podatek VAT w związku z czym Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT nr NIP 792 – 000 – 34 – 66.

## § 5

Na poczet należytego wykonania umowy Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie finansowe w wysokości **6%** wartości brutto umowy w dacie zawarcia umowy względnie przedłożenie gwarancji na taką kwotę.

Zabezpieczenie wniesione przez Wykonawcę zostanie podzielone następująco:

**30%** zabezpieczenia służyć będzie pokryciu ewentualnych roszczeń z tytułu gwarancji i zwolnienia w ciągu 14 dni po upływie tego okresu, pozostała część zostanie zwrócona po dokonaniu odbioru końcowego oraz usunięciu ewentualnych wad.

Zabezpieczenie, o którym mowa może zostać pomniejszone do pełnej jego wartości o kwotę ewentualnych należności Zamawiającego z tytułu nienależytego wykonania umowy. W przypadku gdy wartość zabezpieczenia należytego wykonania umowy okaże się niewystarczająca, Wykonawca zobowiązany jest do pokrycia powstałej różnicy w terminie 14 dni od wezwania do zapłaty.

## § 6

Wykonawca udziela Zamawiającemu na wykonane roboty **miesiące gwarancji.**

Ewentualne wady dotyczące wykonanych robót usuwane będą przez Wykonawcę w terminie 14 dni od daty zgłoszenia, zaś wady powodujące przecieki usuwane będą niezwłocznie. Pomimo wygaśnięcia gwarancji lub rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do wykonania napraw gwarancyjnych, których konieczność została zgłoszona przez Zamawiającego w okresie trwania gwarancji.

## § 7

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku stwierdzenia stosowania przez Wykonawcę do robót innych materiałów niż przyjętych w ofercie i umowie bez dochodzenia odszkodowania z tego tytułu przez Wykonawcę.
2. Rozwiązanie umowy będzie skuteczne z momentem doręczenia Wykonawcy pisemnego rozwiązania umowy przez Zamawiającego.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron w trakcie jej realizacji, Zamawiający zapłaci Wykonawcy część wynagrodzenia, tj. wyłącznie za wykonane roboty budowlane, które wynikać będą z protokołu inwentaryzacji robót w toku.

## § 8

Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne :

1. za nieterminowe wykonanie robót objętych umową w wysokości **0,3 %** wartości umownej (brutto) robót za każdy dzień zwłoki w wysokości **zł.** W przypadku naliczenia kar umownych za nieterminowe wykonanie umowy, Zamawiający może dokonać potrącenia tak naliczonych kar z ostatnio wystawionych i doręczonych Zamawiającemu faktur za wykonane roboty a to zgodnie z artykułem 498 i 499K.C.

2. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości **0,2 %** wartości przedmiotu umowy (brutto) za każdy dzień zwłoki w wysokości **zł.** liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.

W przypadku uchylania się Wykonawcy od usunięcia wad, Zamawiający ma prawo zlecić innej jednostce usunięcie wad, a kosztami za wykonane prace obciążyć Wykonawcę. Zamawiający władny będzie zaliczyć sobie na poczet tak poniesionych kosztów kwoty wynikającej z zabezpieczenia o którym mowa w § 5 umowy.

3. Za odstąpienie którejkolwiek ze stron od umowy, kary umowne wynoszą **10%** wartości umowy brutto bez względu na to w którym etapie realizacji nastąpi rozwiązanie umowy. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

4. Kary umowne określone w § 8 będą naliczane niezależnie od siebie i podlegają sumowaniu.

## § 9

Na potrzeby niniejszej umowy strony przyjmują definicję odstąpienia od całości lub części umowy, które oznaczać będzie prawo Zamawiającego do takiego odstąpienia jeżeli na danym etapie budowy:

1. Wykonawca nie przejmie terenu budowy w terminie wskazanym przez zamawiającego bądź nie nastąpi rozpoczęcie robót w terminie 14 dni od daty przekazania wykonawcy terenu budowy.

2. Nastąpi przerwanie przez Wykonawcę robót w przypadku gdy przerwa trwa dłużej niż 14 dni.

3. Wykonawca prowadzić będzie roboty w sposób wadliwy lub sprzecznie z umową, pomimo pisemnego wezwania do zaniechania tych działań.

4. W stosunku do Wykonawcy wszczęte zostanie postępowanie upadłościowe, układowe lub likwidacyjne.

5. Wykonawca nie zrealizuje obowiązku, którym mowa w §13

## § 10

1. Zamawiający zobowiązuje się przystąpić do odbioru końcowego w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia przez Wykonawcę o osiągnięciu gotowości do odbioru przed upływem terminu określonego w § 2 jako „termin zakończenia robót”.

2. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wykonawca upoważniony będzie do wykonania jednostronnego odbioru robót

3. Podstawą zgłoszenia do odbioru jest faktyczne zakończenie robót podstawowych i towarzyszących oraz usunięcie wad stwierdzonych w trakcie wykonywania prac. Jeżeli Wykonawca nie zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru robót w czasie 21 dni od upływu terminu określonego w § 2 jako „termin zakończenia robót”, Zamawiający będzie mógł potraktować to jako odstąpienie od realizacji umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca.

4. Przed rozpoczęciem czynności odbioru robót Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wszystkie dokumenty potrzebne do odbioru robót a

umożliwiający ocenę prawidłowego ich wykonania, w tym m.in., kosztorys, aproba-ty, atesty i certyfikaty na wbudowane materiały oraz potwierdzenie należytego za-gospodarowania gruzu i innych odpadów.

5. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, które dadzą się usu-nąć Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia tych wad lub dokonać odbioru warunkowego, z podaniem terminu na usunięcie wad lub usterek.

6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady które nie nadają się do usunięcia, a umożliwiają one użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z prze-znaczeniem Zamawiający obniży wynagrodzenie do wysokości uzgodnionej przez strony.

## § 11

1. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania na własny koszt każdorazowego tymczasowego wygradzenia miejsca wykonywanych robót, (strefa bezpieczeństwa) wraz z umieszczeniem tablic informacyjnych ostrzegawczych oraz do zabezpiecze-nia ściany folią przed ewentualnym zabrudzeniem ściany podczas transportu mate-riałów na dach. W przypadku zabrudzenia lub uszkodzenia ściany Wykonawca na swój koszt doprowadzi ścianę do stanu pierwotnego. Zabezpieczenie dot. także ist-niejącego pokrycia w miejscu robót. Wykonawcę zobowiązuje się do każdorazowe-go tymczasowego zabezpieczania przewodów kominowych przed zalaniem na czas wykonywanych prac.

2. Zamawiający zapewnia Wykonawcy pobór energii 230 V.

3. Zamawiający nie zapewnia pomieszczeń na zaplecze socjalne i magazynowe.

## § 12

Strony ustalają, że zapisy niniejszej umowy bez zgody którejkolwiek ze stron nie mogą być ujawniane osobom trzecim w przypadku gdy takie ujawnienie naruszać będzie interesy stron umowy.

## § 13

Od chwili przejścia terenu robót do momentu odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest posiadać umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej delik-towej za szkody osobowe i majątkowe wyrządzone w trakcie realizacji umowy Za-mawiającemu i/lub osobom trzecim z tytułu czynów niedozwolonych, na sumę gwa-rancyjną 500.000 zł. W dniu podpisania niniejszej umowy Wykonawca zobowiąza-ny jest przedłożyć Zamawiającemu kopię polisy ubezpieczeniowej o której mowa.

## § 14

1. W przypadku utrzymywania się stanu epidemii na terenie kraju i związane z tym ewentualne ograniczenia uniemożliwiające lub utrudniające prowadzenie prac stro-ny dokonają aktualizacji umowy stosownie do występujących okoliczności.

2. Wszystkie szczegóły związane ze ewentualnym zwiększeniem zakresu rzeczowego zostaną szczegółowo uzgodnione z Wykonawcą oraz zawarte będą w aneksie do umowy. Rozliczenie za te roboty nastąpi w oparciu za ceny zaoferowane przez Wykonawcę w postępowaniu przetargowym i negocjacjach, zawartych w §3 tejże umowy.
3. W sprawach nie unormowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi oraz inne obowiązujące przepisy prawa jak również zapisy zawarte w specyfikacji przetargowej.
4. Ewentualne spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo i rzeczowo dla Zamawiającego.
5. Wszystkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.
6. Umowę niniejszą sporządzono w 2 egz. po 1 dla obu stron.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

.....

.....