

WZÓR

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„SIARKOWIEC” w Tarnobrzegu
39-400 Tarnobrzeg, ul. Moniuszki 3
NIP 867-000-35-71 Regon 001253068
tel. 15 823 38 88, 15 823 38 89

Umowa nr SM/TT/.../2026

Zawarta w dniu,

między:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Siarkowiec” w Tarnobrzegu ul. Moniuszki 3,

Regon: 001253068

NIP: 867-000-35-71

reprezentowaną przez:

.....- Prezes Zarządu,

.....- Z-ca Prezesa Zarządu,

zwaną w dalszej treści umowy **Zamawiającym**,

a:

.....

Regon:

NIP:

reprezentowanym przez:

.....- Właściciel,

zwaną w dalszej treści umowy **Wykonawcą**.

§ 1

Przedmiot umowy

Na mocy niniejszej umowy, będącej konsekwencją przetargu nieograniczonego, rozstrzygniętego w dniu, **Zamawiający** powierza wykonanie, a **Wykonawca** zobowiązuje się do wykonania niżej określonego zakresu robót budowlanych:

1. w budynku przy ul. w Tarnobrzegu:

-roboty remontowe, zgodnie z projektem: architektoniczno-budowlanym pod nazwą "Termomodernizacja i remont budynku mieszkalnego przy ul. w Tarnobrzegu" stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszej umowy, projektem konstrukcyjnym **Wymiany balustrad balkonów i loggii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. w Tarnobrzegu** stanowiącym **załącznik nr 2** do niniejszej umowy oraz wynikające z przedmiaru robót stanowiącego **załącznik nr 3** do niniejszej umowy.


2. W ramach realizacji niniejszej umowy **Wykonawca** zobowiązany jest do:

- bieżącego porządkowania placu budowy, w tym do wywozu gruzu oraz innych odpadów, powstałych w trakcie robót, na właściwe składowisko, a materiałów nadających się do ponownego użytku, w miejsce wskazane przez **Zamawiającego**,
- uporządkowania terenu robót przed odbiorem końcowym, w tym do dostarczenia i rozplanowania warstwy humusu grubości ok. 5 cm oraz obsianie go trawą, na powierzchni działki, przynależnej do remontowanego budynku, na części zajętej pod plac budowy. W przypadku porządkowania terenu w późnym okresie jesiennym wysiew trawy i jej pielęgnację należy przesunąć na okres wiosenny roku następnego.

§ 2

Termin realizacji umowy

- Roboty budowlane będące przedmiotem umowy, określone w **§ 1** wykonane zostaną w ciągu **80 dni** roboczych od daty przekazania placu budowy i nie później niż do dnia **31.08.2026 r.**
- Ustala się następujący termin przekazania placu budowy robót budowlanych:
-remont i termomodernizacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego ul.
w Tarnobrzegu-
- Termin podany w **§ 2, pkt. 1** może ulec przesunięciu w przypadku:

 1

WZÓR

- poszerzenia umowy o prace dodatkowe, nieprzewidziane w umowie,
- wystąpienia niesprzyjających warunków pogodowych,
- zaistnienia innych przyczyn niezależnych od Wykonawcy, uniemożliwiających dotrzymanie umownego terminu zakończenia robót.

§ 3

Kierowanie robotami

1. Funkcję kierownika budowy z ramienia Wykonawcy pełnić będzie, posiadający uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr, wydane przez pod nr ewidencyjnym,
2. Przedstawicielem Zamawiającego, w sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy będzie, posiadający uprawnienia budowlane do kierowania i nadzorowania budowy nr, wydane przez wpisany na listę członków pod nr ewidencyjnym

§ 4

Rozliczanie prac

1. Za zrealizowanie zakresu przedmiotu umowy dotyczącego budynku przy ul. w Tarnobrzegu określonego w § 1 Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie umowne w kwocie ryczałtowej nettozł + VAT.
2. Wykonawca oświadcza, że kwotę ryczałtową wymienioną w § 4, pkt. 1 wynikającą z jego oferty przetargowej, określił w oparciu o projekt architektoniczno-budowlany (załącznik nr 1 do niniejszej umowy), projekt konstrukcyjny (załącznik nr 2) do niniejszej umowy oraz przedmiar robót (załącznik nr 2 do niniejszej umowy), zweryfikowane przez siebie w odniesieniu do stanu rzeczywistego, a także w oparciu o oględziny przedmiotu umowy. W związku z powyższym zastrzeżenia dotyczące nakładów, określonych w w/w przedmiarze robót, wniesione po podpisaniu umowy, nie mogą być podstawą zmiany umownej ceny ryczałtowej, wymienionej w § 4, pkt. 1.
3. Wszelkie roboty budowlane nieobjęte wynagrodzeniem ryczałtowym, ustalonym, w §4, pkt. 1, których konieczność wykonania wyniknie w trakcie realizacji przedmiotu umowy, rozliczone zostaną w oparciu o zatwierdzony przez przedstawiciela Zamawiającego obmiar wykonanych robót, normy określone w KNR i poniższe czynniki cenotwórcze netto zaoferowane przez Wykonawcę w drodze przetargu:
 - cena 1 roboczogodziny-..... zł.
 - koszty pośrednie- % (R+S)
 - zysk-% (R+S+Kp)
 - koszty zakupu- % (M)Ustala się ponadto, że ceny materiałów, przyjmowane do rozliczeń robót dodatkowych nie będą wyższe od średnich cen materiałów netto, podanych w biuletynie SEKOCENBUD, aktualnym na czas prowadzenia robót objętych umową.
4. Wykonawca będzie obciążony przez Zamawiającego kosztami zużycia energii elektrycznej i wody wraz z kanalizacją, z punktów poboru należących do Zamawiającego. Zużycie energii elektrycznej określone zostanie na podstawie podliczników, zainstalowanych przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy, w miejscach wyznaczonych przez Zamawiającego. W przypadku braku zainstalowania podlicznika, Wykonawca zostanie obciążony kosztami zużycia energii elektrycznej w wysokości 0,2% wartości brutto prac, wykonanych na

WZÓR

budynku. Zużycie wody i kanalizacja, określone zostaną na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych przez **Zamawiającego**.

§ 5 Warunki płatności

1. Wynagrodzenie umowne **Wykonawcy**, o którym mowa w § 4, pkt 1, za roboty budowlane wykonane w budynku przy ul. w Tarnobrzegu, płatne będzie na podstawie wystawionych przez **Wykonawcę** faktur:
 - a) na kwotę ryczałtowa, zł + VAT za zrealizowanie przedmiotu umowy, określonego w § 1, z terminem płatności **do 31.12.2026r.**
 - b) za ewentualne wykonanie pozostałych robót, których wartość nie została uwzględniona w kwotach ryczałtowych, wymienionych, w § 4, pkt 1, lecz została wyliczona na podstawie zatwierdzonego obmiaru robót przez **Zamawiającego**, norm określonych w **KNR**, oraz czynników cenotwórczych podanych w § 4, pkt 3, z terminem płatności **do 30.06.2027 r.**
2. Podstawą wystawienia każdej z faktur, wymienionych w § 5, pkt 1a, 1b, będzie podpisany przez obydwie Strony umowy protokół z bezusterkowego odbioru robót objętych fakturą.
3. Faktury zostaną zrealizowane w formie przelewu na rachunek bankowy podany na fakturze **Wykonawcy**.

§ 6 Obowiązki Wykonawcy

1. Protokolarne przejęcie od **Zamawiającego** placu budowy w wyznaczonym terminie w § 2, pkt. 2 i nie później niż ciągu 7 dni od daty podpisania umowy.
2. Wykonanie robót termomodernizacyjnych:
 - a) z zachowaniem wymogów technologii „bezpoinowego systemu ocieplenia „ETICS” oraz zasad wynikających z aprobaty technicznej AT-15-4397/2013- Zestaw wyrobów do wykonania ociepleń ścian zewnętrznych budynków systemem **Ceresit Ceretherm Popular**,
 - b) z zastosowaniem materiałów systemu „Ceresit Ceretherm Popular”, w tym tynku **sylikonowego i żywicznego a fakturze „baranka” i uziarnieniu 2 mm**, barwy wynikającej z kolorystyki elewacji, ustalonej w projekcie architektoniczno-budowlanym (**załącznik nr 1 do niniejszej umowy**).
 - c) z zastosowaniem styropianu grafitowego (**EPS 100-033 i EPS 100-031**) o grubości wynikającej z projektu architektoniczno-budowlanego (**załącznik nr 1 do niniejszej umowy**) i przedmiaru robót (**załącznik nr 2 do niniejszej umowy**),
 - d) z zastosowaniem styropapy o gr. styropianu **22 cm, EPS 100-038** na dachu budynku przy ul. w Tarnobrzegu.
3. Wykonanie remontu płyt balkonowych w systemie balkonowym” Ceresit **PCC” i „Ceresit balkon”**, z zastosowaniem materiałów systemowych. Obowiązkiem Wykonawcy będzie przestrzeganie zasad technologii robót, opisanej na stronie producenta systemu- www.ceresit.pl oraz zaleceń, wynikających z karty technicznej poszczególnych materiałów. Wykonanie posadzki ceramicznej z zastosowaniem płytek gresowych, mrozoodpornych, nasiąkliwości niższej niż 3%, antypoślizgowych, klasy minimum **R11**, o nazwie handlowej **MILTON BEŻ**, producent Cersamit Opoczno. Wykonanie obróbki blacharskiej balkonów z blachy nierdzewnej lub aluminiowej, grubości minimum **0,7 mm**.
4. Wykonanie remontu balustrad balkonowych zgodnie z rozwiązaniem technicznym, zawartym w projekcie technicznym (**załącznik nr 2 do niniejszej umowy**).

WZÓR

5. Wykonanie robót termomodernizacyjnych i remontowych zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym (załącznik nr 1 do niniejszej umowy), projektem technicznym (załącznik nr 2 do niniejszej umowy) i przedmiarem robót (załącznik nr 3 do niniejszej umowy).
6. Zabezpieczenie materiałów niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy.
7. Stosowanie wyłącznie materiałów i wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie na zasadach określonych w ustawie Prawo Budowlane.
8. Przestrzeganie w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy obowiązujących norm, przepisów prawa (ze szczególnym uwzględnieniem ustawy Prawo Budowlane, przepisów p. poz. i BHP) oraz zasad realizacji i odbioru robót budowlano-montażowych.
9. Realizacja umowy bez udziału podwykonawców, przez osoby posiadające niezbędne kwalifikacje, wiedzę i praktykę zawodowa, gwarantującą należyte wykonanie przedmiotu umowy.
10. Prowadzenie dziennika budowy przez kierownika budowy.
11. Zgłaszanie przedstawicielowi Zamawiającego do odbioru roboty zanikowe i ulegające zakryciu w terminie umożliwiającym ich sprawdzenie i odbiór, nie później jednak niż na **3 dni** robocze przed ich zakryciem.
12. Na życzenie przedstawiciela Zamawiającego wykonanie na własny koszt odkrywek, umożliwiających sprawdzenie prawidłowości wykonania prac zanikowych i ulegających zakryciu, których Wykonawca nie zgłosił do odbioru.
13. Przed odbiorem końcowym, wraz z jego zgłoszeniem, przedłożenie Zamawiającemu wszystkich dokumentów, niezbędnych do dokonania odbioru końcowego, wymaganych przepisami ustawy „Prawo Budowlane”.
14. Usunięcie wszystkich usterek i niedoróbek stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego w ciągu **14 dni** roboczych oraz pisemne powiadomienie o tym fakcie Zamawiającego.
15. Pokrycie kosztów, w kwocie **5000,00 zł**, każdego dodatkowego odbioru pusterkowego, którego przeprowadzenie będzie konieczne, w przypadku stwierdzenia w trakcie pierwszego odbioru pusterkowego, że w terminie określonym w pkt. 14, nie zostały usunięte wszystkie usterki i niedoróbki, wykazane w trakcie odbioru końcowego.
16. Ponoszenie wszelkiej odpowiedzialności cywilno-prawnej wobec Spółdzielni i osób trzecich za wszelkie szkody powstałe z winy Wykonawcy, mające związek z realizacją przedmiotu umowy lub wynikające z nieuzasadnionego zaniechania jej realizacji.

§ 7

Obowiązki Zamawiającego

1. Protokolarne przekazanie kierownikowi budowy placu budowy w wyżej wyznaczonych terminach i nie później niż w ciągu **7 dni** roboczych od daty podpisania niniejszej umowy oraz po dokonaniu przez Wykonawcę wpłaty zabezpieczenia należytego jej wykonania.
2. Przekazanie kierownikowi budowy dzienników budowy, kopii zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych objętych przedmiotem umowy lub pozwolenia na budowę, projektu architektoniczno-budowlanego (załącznik nr 1 do niniejszej umowy), projektu technicznego (załącznik nr 2 do niniejszej umowy) przedmiaru robót (załącznik nr 2 do niniejszej umowy)
3. Przystąpienie do czynności związanych z odbiorem końcowym robót objętych umową w ciągu **7 dni** roboczych, od daty potwierdzenia przez przedstawiciela Zamawiającego wpisem do dziennika budowy ich gotowości do odbioru końcowego.
4. Przystąpienie do odbioru pusterkowego w ciągu **7 dni** roboczych, od uzyskania pisemnego zgłoszenia od Wykonawcy o usunięciu przez niego wszystkich niedoróbek i usterek. Przedstawiciele Zamawiającego zobowiązani są do uczestniczenia w jednym odbiorze pusterkowym. Za każdy dodatkowy odbiór, pusterkowy, którego przeprowadzenie będzie

WZÓR

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„SIARKOWIEC” w Tarnobrzegu
39-400 Tarnobrzeg, ul. Moniuszki 3
NIP 867-000-35-71 Regon 001253068
tel. 15 823 38 88, 15 823 38 89

konieczne, w przypadku nie usunięcia wszystkich usterek i nedoróbek, w terminie określonym w § 6, pkt. 14 Wykonawca będzie obciążony kwotą 5000,00 zł.

§ 8

Gwarancje i zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady fizyczne, ukryte przedmiotu umowy, stwierdzone w trakcie czynności odbiorowych, a także za wady powstałe po odbiorze, z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili dokonywania odbioru.
W przypadku stwierdzenia w czasie odbioru końcowego wad nienadających się, do usunięcia Zamawiający może:
-obniżyć wynagrodzenie umowne Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej lub technicznej, jeśli stwierdzone wady nie wpływają w zasadniczy sposób na użytkowanie i bezpieczeństwo obiektu,
-żądać od Wykonawcy realizacji przedmiotu umowy po raz drugi, gdy w wyniku zaistniałych wad nie spełnia on zasadniczej roli, jaką jest poprawa warunków ciepłno-wilgotnościowych obiektu, a także wymogów bezpieczeństwa, użytkowych i estetycznych.
2. Na prace objęte niniejszą umową Wykonawca udziela gwarancji: miesiące na roboty budowlane określone w § 1, pkt 1,
Gwarancja nie obejmuje celowej dewastacji i uszkodzeń mechanicznych. Bieg gwarancji będzie liczony od daty podpisania protokołu z końcowego, bezusterkowego odbioru robót objętych umową.
3. Wady i usterki, które ujawnią się w okresie gwarancji, Wykonawca usunie w terminie **14 dni** roboczych od daty pisemnego zgłoszenia przez Zamawiającego. O usunięciu usterek Wykonawca powiadomi Zamawiającego na piśmie. Usunięcie usterek musi być potwierdzone przez Zamawiającego protokolarnie.
Jeżeli Wykonawca nie usunie wad i usterek w terminie **14 dni** roboczych od ich pisemnego zgłoszenia, Zamawiającemu przysługuje prawo zlecenia ich usunięcia osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.
W uzasadnionych przypadkach, podyktowanych np.: względami technologicznymi, warunkami atmosferycznymi, w których miałyby być realizowane prace, za zgodą Zamawiającego termin usunięcia usterek może być dłuższy niż **14 dni**.
4. Wykonawca najpóźniej w dniu podpisania umowy przedłoży Zamawiającemu potwierdzenie wpłaty na jego konto, zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy:
-w kwocie: zł dla robót budowlanych objętych umową w budynku przy ul. w Tarnobrzegu,
Na poczet zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy zaliczone zostanie wadium, wpłacone przez Wykonawcę przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego.
70% z w/w kwoty zabezpieczenia tj.:
-kwota zł stanowiąca kaucję zasadniczą, dla robót budowlanych objętych umową w budynku przy ul. w Tarnobrzegu, zwrócone zostanie Wykonawcy w ciągu **30 dni** od daty końcowego, bezusterkowego odbioru robót.
Pozostałe 30% kwot zabezpieczenia, tj.
-kwota zł dla robót budowlanych objętych umową w budynku przy ul. w Tarnobrzegu, wraz z należnymi odsetkami, pomniejszona o koszty operacji bankowych, zostanie zwrócona na konto Wykonawcy, na podstawie pisemnego powiadomienia przez Wykonawcę Zamawiającego o zaistnieniu takiego faktu, przeprowadzeniu przez Zamawiającego, z udziałem Wykonawcy przeglądu gwarancyjnego robót, spisaniu protokołu z tego przeglądu, wykonaniu jego zaleceń, oraz do **14 dni** po zaistnieniu wszystkich okoliczności jw..

WZÓR

5. **Wykonawca** zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk, związanych z prowadzeniem prac budowlanych, określonych niniejszą umową i kopię polisy przedłożyć **Zamawiającemu**, najpóźniej w dniu podpisania umowy.

Ubezpieczenie powinno zawierać kompleksową ochronę **Wykonawcy** oraz **Zamawiającego** i obejmować:

-wszelkie szkody w robotach budowlanych, w mieniu należącym do **Zamawiającego** oraz w mieniu powierzonym lub będącym własnością **Wykonawcy**,

-odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone osobom trzecim, w związku z prowadzeniem prac budowlanych.

Podstawą ustalenia sumy ubezpieczenia powinna być pełna, umowna wartość robót oraz wysokość możliwych roszczeń z tytułu potencjalnych szkód na mieniu lub osobie/osobach, jakie mogą powstać w wyniku prowadzenia prac.

§ 9

Kary umowne

1. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** karę umowną w przypadku:

-zwłoki w realizacji przedmiotu umowy, w odniesieniu do terminu, określonego w § 2, pkt. 1 w wysokości 500.00 zł za każdy dzień zwłoki,

-zwłoki w usunięciu wad, w odniesieniu do terminu określonego w § 8 pkt. 3, w wysokości 500.00 zł za każdy dzień zwłoki,

-w przypadku, gdy w/w kary umowne nie pokryją strat poniesionych przez **Zamawiającego** na skutek niewykonania przedmiotu umowy w terminie, bądź zwłoki w usunięciu wad, stwierdzonych w okresie gwarancji, **Zamawiającemu** przysługuje prawo dochodzenia od **Wykonawcy** odszkodowania na drodze sądowej.

2. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** odsetki w wysokości ustawowej, w przypadku niedotrzymania ostatecznych terminów realizacji faktur, ustalonych w § 5, pkt. 3 umowy.

§ 10

Wszelkie spory wynikłe w wyniku realizacji niniejszej umowy, których Stronom nie uda się załatwić polubownie będzie rozstrzygać Sąd Gospodarczy, właściwy dla Miasta Tarnobrzega.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą mieć zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Załączniki do umowy

Załącznik nr 1- projekt architektoniczno-budowlany pn. **Termomodernizacja i remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego ul. w Tarnobrzegu.**

Załącznik nr 2- projekt techniczny konstrukcyjny pn. **Wymiana balustrad balkonów i loggii budynku mieszkalnego wielorodzinnego ul. w Tarnobrzegu**

Załącznik nr 3- przedmiar prac termomodernizacyjnych i remontowych przewidzianych do wykonania w trakcie termomodernizacji i remontu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. w Tarnobrzegu.

§ 12

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający:

.....

Wykonawca:

.....