

U M O W A

Nr /BP/ 26

zawarta w dniu 2026 r. w Krakowie pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową "KURDWANÓW NOWY" z siedzibą: 30-612 Kraków, ul. W. Witosa 39, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000040914, NIP 675-000-58-49, reprezentowaną przez:

1. Adam Grudzień - Prezes Zarządu
2. Andrzej Miś - Zastępca Prezesa d/s Techniczno - Administracyjnych

zwanym w dalszej treści umowy „Zamawiającym”

a

..... działającą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod numerem, NIPreprezentowana przezzwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą” została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlano – remontowe polegające na realizacji remontów dachów z pokryciem bitumicznym na budynkach ul. Wystouchów 36 i ul. Halszki 5 będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie, obejmujące wykonanie zgodnie z zamieszczonym niżej wykazem:

- 1) Remont kapitalny dachu bez zerwania starych warstw pokrycia i obróbek blacharskich obejmujący:
 - a) Likwidacja pęcherzy i położenie systemowe jednej warstwy papy z zastosowaniem pap modyfikowanych elastomerami termoplastycznymi SBS o gramaturze nie mniejszej niż 250 g/m² na tkaninie poliestrowej o stabilności nie mniejszej niż 105^o C z wytrzymałością na rozciąganie podłużne nie mniejsze niż 60 N/5 cm, poprzeczne 500 N/ 5 cm i wydłużenie nie mniejsze niż 40% podłużne i poprzeczne. Grubość papy – nawierzchniowa nie mniej niż 5,2 mm o powierzchni ogółem wraz z wywinieciem na murki :
 - ul. Wystouchów 36 – 547 m²
 - ul. Halszki 5 – 570 m²
 - b) oczyszczenie z rdzy , zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie obróbek blacharskich ścianek kolankowych z blachy ocynkowanej w ilości :
 - ul. Wystouchów 36 -75 m²
 - ul. Halszki 5 – 96 m²
 - c) oczyszczenie z rdzy , zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie rynien i rur spustowych z blachy ocynkowanej w ilości :
 - ul. Wystouchów 36 – rynny – 29 mb , rury spustowe – 12 mb
 - ul. Halszki 5 – rynny – 32 mb , rury spustowe – 12 mb
 - d) oczyszczenie z rdzy , zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie nasad kominowych wysokich z blachy ocynkowanej w ilości :
 - ul. Wystouchów 36 – 16 szt / 89,6 m²
 - ul. Halszki 5 – 12 szt / 67,2 m²
 - e) oczyszczenie z rdzy , zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie nasad kominowych

niskich z blachy ocynkowanej w ilości :
ul. Wystouchów 36 – 4 szt / 11 m²
ul. Halszki 5 – 9 szt / 25 m²

- 2) Remont wpustów wody opadowej poprzez zastosowanie systemowych wpustów wykonanych w technologii PCV, obejmujący:
- zerwanie wszystkich warstw papowego pokrycia dachu wokół wpustu rury spustowej na powierzchni 1,00 – 1,50 m²;
 - reperacja podłoża;
 - zamocowanie wpustu z kołnierzem wykonanego w technologii PCV – 8 szt ;
 - uzupełnienie pokrycia papą termozgrzewalną o parametrach technicznych opisanych w punkcie 1.b. niniejszej Specyfikacji w ilości 4 szt na każdy budynek.
- 3) Wykonanie prac remontowych których zakres i ilość zostanie określona podczas wykonywania robót i ujęta w protokole konieczności robót dodatkowych sporządzonym przy udziale Wykonawcy i Zamawiającego

§ 2

- W ramach ustalonego wynagrodzenia Wykonawca obowiązany jest do uprzątnięcia rejonu wykonywanych prac oraz wywiezienia wszelkich odpadów powstałych w trakcie wykonywania robót do miejsca legalnego składowania i utylizacji .

§ 3

- Wynagradzanie Wykonawcy wylicza się jako iloczyn zakresu rzeczowego i cen jednostkowych wykonanych robót objętych zleceniem Zamawiającego, o których mowa w § 2 pkt 1 i 2 i § 3 pkt 3 niniejszej umowy,.
- Zakres rzeczowy wykonanych robót określa się w protokole odbioru wykonanych robót, potwierdzającym realizację zlecenia.
- Ustala się wysokość jednostkowego wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za wykonanie następujących robót:
 - Likwidacja pęcherzy i ułożenie systemowe jednej warstwy papy – w kwocie brutto zł za 1,0 m²,
 - oczyszczenie z rdzy , zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej ścianek kolankowych – w kwocie brutto zł za 1,0 m²,
 - oczyszczenie z rdzy , zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie rynien i rur spustowych z blachy ocynkowanej – w kwocie brutto zł za 1,0 mb,
 - oczyszczenie z rdzy , zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie nasad kominowych wysokich – w kwocie bruttozł za 1,0 m²
 - oczyszczenie z rdzy , zabezpieczenie antykorozyjne i malowanie nasad kominowych niskich – w kwocie brutto zł za 1 ,0m²
 - Remont wpustów wody opadowej poprzez zastosowanie systemowych wpustów wykonanych w technologii PCV - - w kwocie brutto zł za 1 szt.,
- Kwoty jednostkowego wynagrodzenia ryczałtowego określone w ust. 3 zawierają obowiązujący podatek VAT naliczony według stopy 8 % podstawy naliczania.
- Wykonawca oświadcza, że kalkulacja cen jednostkowych podana w ust. 3 w cenach brutto obejmuje koszty robocizny, materiałów wraz z ich dostawą, pracy sprzętu i transportu, utylizacji materiałów pochodzących z rozbiórek wraz z ich wywozem poza teren Zamawiającego, koszt robót towarzyszących, koszt zabezpieczenia terenu wokół budynków na czas wykonywania robót,

uporządkowania terenu po wykonaniu robót, koszt urządzenia i likwidacji zaplecza budowy w ustalonym ze Spółdzielnią miejscu a także koszt ryzyka związany z realizacją robót w niekorzystnych warunkach atmosferycznych. Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie za dojazd do miejsca wykonywania prac ani za utrudnienia związane z wykonywaniem robót w zasiedlonych budynkach.

§ 4

1. Zapłata wynagrodzenia za wykonanie zleconego remontu lub naprawy oraz za usunięcie zgłoszonej awarii nastąpi na podstawie faktury Wykonawcy, która wystawiona zostanie w oparciu o protokół odbioru robót, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy.
2. Prawidłowo wystawione faktury realizowane będą przez Zamawiającego w ciągu 14 dni od daty ich doręczenia przez Wykonawcę. W przypadku, jeśli treść faktury będzie kwestionowana przez Zamawiającego i będzie wymagała poprawienia ze strony Wykonawcy, za datę otrzymania faktury uznana zostanie data wpływu faktury z poprawną treścią.
3. Zapłata wynagrodzenia za przedmiot umowy będzie realizowana przelewem na konto Wykonawcy w Banku, nr konta: Za dzień dokonania zapłaty uważa się datę uznania rachunku Wykonawcy.
4. Wykonawca, do celów dokonywania rozliczeń z Zamawiającym, zobowiązany jest do wskazania numeru rachunku bankowego, który został ujawniony w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej (dalej: „Biała lista”). W razie rozbieżności między rachunkiem bankowym wskazanym na fakturze, a rachunkiem bankowym wskazanym w „Białej liście” Zamawiający uprawniony jest do uregulowania płatności na rachunek wskazany w „Białej liście”, jako rachunek bankowy Wykonawcy.
5. Opóźnienie w zapłacie faktur rodzi po stronie Zamawiającego obowiązek zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, w wysokości obowiązującej w okresie opóźnienia, zgodnie z postanowieniem art. 4 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 711).

§ 5

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w majątku Zamawiającego lub osób trzecich na skutek niewłaściwie prowadzonych robót budowlanych oraz za wszelkie szkody spowodowane przez jego pracowników.
2. Za prowadzenie robót zgodnie z wymogami BHP odpowiedzialność ponosi Wykonawca.
3. Przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej obejmującej ryzyka związane z wykonywaniem robót budowlano-remontowych stanowiących przedmiot niniejszej umowy na kwotę co najmniej 100.000 złotych (słownie: sto tysięcy złotych 00/100), przy czym za spełnienie tego wymogu Zamawiający uzna przedłożenie przed zawarciem umowy kopii aktualnej polisy (oryginał polisy Wykonawca przedłoży Zamawiającemu do wglądu) wraz z dowodem/dowodami opłaconej wymagalnej składki/składek oraz jeżeli przedłożona polisa nie będzie obejmowała całego okresu obowiązywania umowy – pisemne zobowiązanie Wykonawcy do odnawiania polisy i przedstawiania Zamawiającemu nowej polisy najpóźniej na 7 dni roboczych przed datą wygaśnięcia poprzedniej polisy.
4. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wskazanych w ust. 3, w tym w razie nieprzedłożenia polisy bądź w razie jej nieodnowienia Zamawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym (co uważać się będzie za wypowiedzenie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy).

§ 6

Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i wymogami PN obowiązującymi dla danych robót oraz wymogami Zamawiającego określonymi w Zaproszeniu do składania ofert i w treści niniejszej umowy,
- 2) przywrócenie do stanu pierwotnego terenu na którym wykonywany był remont kapitalny dachu , a w szczególności do usunięcia gruzu, odpadów i śmieci,
- 3) informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie do 3 dni roboczych od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania,
- 4) natychmiastowe wykonanie wszystkich robót nie będących przedmiotem umowy, a koniecznych do wykonania ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią. Konieczność wykonania tych robót zostanie potwierdzona zgłoszeniem, a następnie poparta pisemnym zleceniem Zamawiającego.

§ 7

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać przedmiot umowy z materiałów własnych, których jakość winna odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie /art. 10 Prawa Budowlanego/. Wykonawca przejmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność za jakość i bezpieczeństwo materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy.
2. Wykonawca ma obowiązek na każde żądanie Zamawiającego przedstawić świadectwo jakości materiału, certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności z Polską Normą. Dotyczy to wszystkich materiałów, które zostaną wykorzystane do realizacji przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren remontu przedstawicielom organów administracji państwowej i samorządowej oraz do udzielania im informacji w zakresie przewidzianym ustawą Prawo Budowlane.
4. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymywania terenu remontu i dróg dojazdowych w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz do usuwania zbędnych materiałów, odpadów i śmieci, jak również do utrzymywania drogi dojazdowej w stałej czystości własnym kosztem i staraniem.
5. Wykonawca zobowiązuje się do przywrócenia do stanu pierwotnego terenów zajętych pod urządzenie zaplecza budowy oraz do usunięcia własnym kosztem i staraniem zaplecza budowy po zakończeniu robót.
6. Wykonawca nie może powierzać wykonania robót stanowiących przedmiot umowy podwykonawcom, bez pisemnej uprzedniej zgody Zamawiającego.
7. W przypadku gdy przedmiot umowy nie będzie realizowany przez pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, Wykonawca przedkładać będzie wraz z fakturami za wykonanie zamówienia kalkulacje kosztów robocizny, celem wykazania, iż ustalone w umowie wynagrodzenie ryczałtowe spełnia wymogi określone w art. 6 i art. 8, 8a, 8b i 8c ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2207) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2023 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2024 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1893).

§ 8

1. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru będzie zakres robót objęty zleceniem wykonania remontu i naprawy dachu .

2. Z odbioru robót zostanie sporządzony protokół z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego. Protokół odbioru robót podpisany przez Strony, Zamawiający dostarczy Wykonawcy w dniu dokonania czynności odbioru.
3. Zamawiający ma prawo:
 - a) odmowy odbioru robót w przypadku stwierdzenia, że przedmiot odbioru nie jest gotowy,
 - b) odmowy odbioru w przypadku stwierdzenia – w trakcie czynności odbiorowych – wad fizycznych robót nadających się do usunięcia.
4. Wykonawca odpowiada przed Zamawiającym za wady fizyczne ujawnione w trakcie odbioru wykonanych robót i w okresie gwarancji oraz rękojmi.
5. Odpowiedzialność Wykonawcy za wady przedmiotu odbioru /rękojmia/ zostaje rozszerzona poprzez udzielenie przez Wykonawcę pisemnej gwarancji. **Okres rękojmi trwa 3 lata.** Bieg okresu rękojmi rozpoczyna się następnego dnia po zakończeniu czynności odbioru wykonanych robót.
6. Dla poszczególnych rodzajów robót wymienionych w § 1 określa się następujące okresy gwarancji:
 - a) **poz. 1, 2, 3, 4, 5, 6**Bieg okresu gwarancji dla całego przedmiotu odbioru rozpoczyna się następnego dnia po zakończeniu czynności odbioru wykonanych robót.

§ 9

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formę odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy stanowią będą kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:
 - 1) odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w kwocie stanowiącej równowartość 5-cio (pięć) – krotnego minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dacie odstąpienia od umowy,
 - 2) zwłoki w usunięciu wad lub usterek ujawnionych w trakcie odbioru lub w okresie rękojmi lub gwarancji – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego netto za przedmiot odbioru, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad, lecz nie więcej niż 10 % wartości przedmiotu odbioru. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie wad w dwu do tego celu wyznaczonych terminach, Zamawiający zleci wykonawstwo zastępcze, a kosztami robót obciąży Wykonawcę.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn zależnych od Zamawiającego – w kwocie stanowiącej równowartość 5-cio (pięć) – krotnego minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dacie odstąpienia od umowy.
4. Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym, jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej przez nie szkody.
5. Naliczane kary umowne mogą być potrącane z faktur Wykonawcy za wykonywane roboty.

§ 10

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym, a w szczególności:
 - 1) gdy Wykonawca – mimo wezwania do zmiany wadliwego sposobu wykonywania przedmiotu umowy, w dalszym ciągu realizuje roboty budowlane wadliwie lub niezgodnie z wiedzą techniczną,
 - 2) w razie stosowania przez Wykonawcę materiałów nie posiadających odpowiednich atestów i nie dopuszczonych do stosowania na terytorium RP,
 - 3) gdy zostanie ogłoszone wszczęcie postępowania naprawczego lub upadłość firmy Wykonawcy, albo likwidacja jego firmy,

- 4) gdy majątek Wykonawcy zostanie zajęty w wyniku egzekucji,
 - 5) w przypadku stwierdzenia przez Inspektora nadzoru inwestorskiego lub przez organy nadzoru budowlanego, Państwowej Inspekcji Pracy albo inne organy uprawnione do kontroli wykonywanych robót, że prace budowlano - remontowe wykonywane są przez pracowników firmy, o zaangażowaniu której Zamawiający nie został poinformowany.
2. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur przez okres dwóch miesięcy od daty ustalonej jako termin zapłaty faktur.
 3. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i winno zawierać uzasadnienie.

§ 11

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas określony od dnia 2026 r. do dnia 2026 r.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 12

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów powszechnych właściwych dla siedziby Zamawiającego, jako wyłącznie właściwych miejscowo dla rozpoznania sporu.

§ 13

1. Strony wskazują następujące adresy pocztowe, na które winny kierować nawzajem wszelkie oświadczenia i powiadomienia dotyczące wykonywania, zmiany lub rozwiązania umowy:
 - 1) Zamawiający - ul. Witosa 39, 30-612 Kraków,
 - 2) Wykonawca -
2. Strony zobowiązane są w trakcie obowiązywania niniejszej umowy do zawiadamiania siebie nawzajem o każdej zmianie adresu podanego w ust. 1, pod rygorem uznania za prawnie skuteczne tych oświadczeń i zawiadomień przesłanych drugiej Stronie na jej dotychczasowy adres za potwierdzeniem pocztowym, które nie zostały podjęte lub zostały zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez drugą Stronę zmiany adresu.

§ 14

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
2. Sądem właściwym dla wszystkich sporów związanych z niniejszą umową jest sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.

§ 15

Umowę niniejszą sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z czego 2 egzemplarze dla Zamawiającego oraz 1 egzemplarz dla Wykonawcy.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY