

## UMOWA NR 16/2024

W dniu 28.02.2024r. pomiędzy **Spółdzielnią Mieszkaniową „BUDOWLANI” w Bydgoszczy** ul. T. Boya-Żeleńskiego 1, wpisaną pod numerem KRS 0000069794 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającą NIP: 554-031-22-20, REGON 000483398 zwaną dalej „Zamawiającym”, reprezentowaną przez:

Jacka Kołodzieja - Prezesa Zarządu  
Mirosława Brzezińskiego - Pełnomocnika Zarządu

a

Przedsiębiorstwem Remontowo- Budowlanym INSTALREM, Gać 9, 86-302 Grudziądz, posiadającą NIP: 876-100-29-62 REGON 870254221

zwanym dalej „Wykonawcą”, reprezentowanym przez:

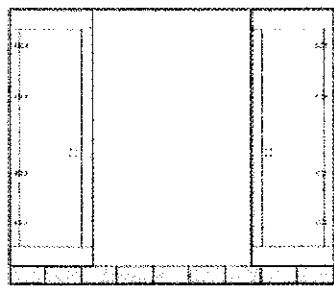
Krystiana Kraus

łącznie zwanymi „Stronami”, została zawarta umowa o następującej treści.

### § 1

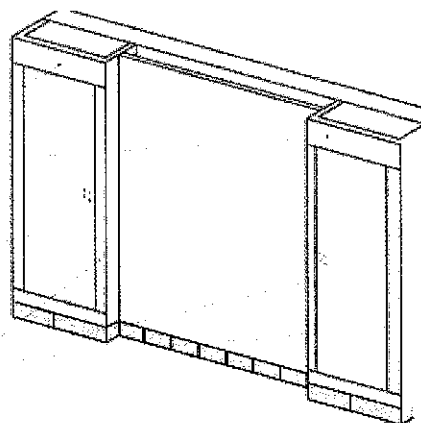
Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji remont klatek schodowych przy Grzymały Siedleckiego 2 zgodnie z zakresem:

1. Zeskrobanie i zmycie starych powłok malarskich.
2. Usunięcie istniejącego cokołu.
3. Wykonanie napraw tynku, pęknięć, rys i ubytków.
4. Wyklejenie ościeży okiennych i drzwiowych płytami g-k.
5. Wymiana uszkodzonych parapetów wewnętrznych PCV, uzupełnienie brakujących elementów zakończeń.
6. Wypełnienie twardymi płytami styropianowymi EPS 100 B6 wnęk w prefabrykowanych płytach ściennych (pod grzejnikiem) z wykonaniem warstwy zbrojącej przez wtopienie wzmocnionej siatki z włókna szklanego o gramaturze min. 165 gr/cm<sup>2</sup>.
7. Założenie ochronnych listew narożnych na wszystkich występujących krawędziach (włącznie z obróbką ościeży drzwi wejściowych do mieszkań).
8. Likwidacja listew teletechnicznych na klatce schodowej oraz wkucie wszelkich instalacji wykraczających poza zakres planowanej zabudowy meblowej.
9. Szpachlowanie ścian, sufitów, spodów i policzków biegów schodowych.
10. Malowanie farbą emulsyjną uzyskanej gładzi sufitów i spodu biegów schodowych.
11. Wykonanie na powierzchniach ścian i policzków biegów schodowych wraz z „brudownikiem” tapety natryskowej w oparciu o system dekoracyjny skomponowany z trzech składników w postaci: bazy akrylowej, płatków wielokolorowych i lakieru akrylowego zgodnie z technologią w kolorystyce uzgodnionej z Administracją Osiedla.
12. Wykonanie na każdej kondygnacji zabudowy ściennej istniejących pionów instalacyjnych operatorów teletechnicznych zewnętrznymi zabudowami z płyt meblowych niepalnych przeznaczonych do wykończenia wewnątrz w budynkach mieszkalnych z drzwiami jednoskrzydłowymi wyposażonymi w zawiasy puszkowe, wkładki z zamkiem systemowym pod jeden klucz oraz maskownicami i opaskami (wzór Ogrody 12).



MASKOWNICE  
GÓRNE

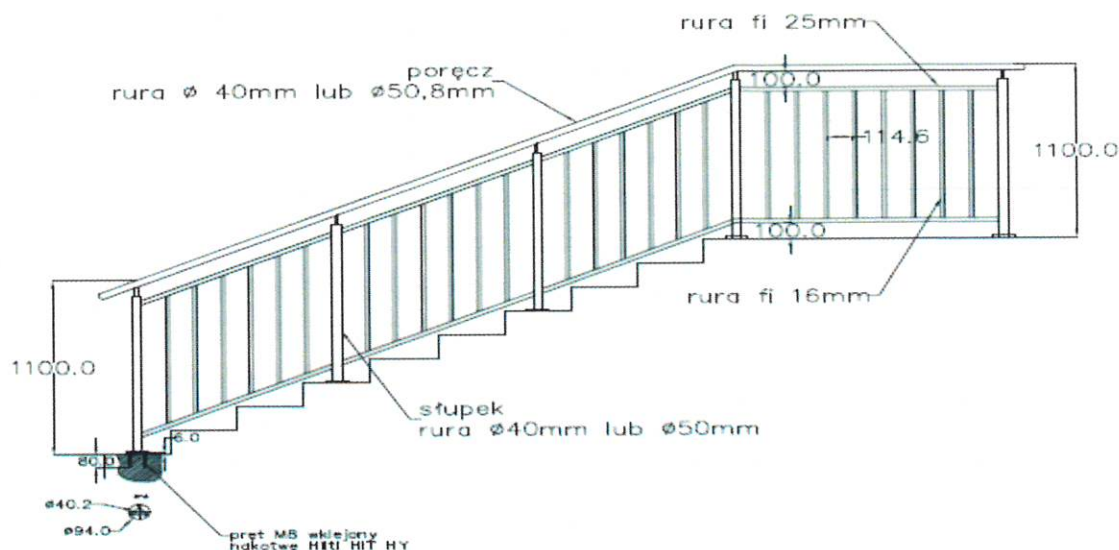
OPASKI



13. Malowanie drzwi wejściowych do mieszkań (z zastrzeżeniem drzwi wymienionych przez mieszkańców) wraz z ościeżnicami od strony klatek schodowych i oznaczenie numeracji lokali mieszkalnych (numery naklejane).
14. Przygotowanie posadzek przez dostosowanie do wysokości drzwi lokali mieszkalnych usytuowanych na poszczególnych kondygnacjach (w porozumieniu z właścicielami lokali mieszkalnych), w sytuacjach koniecznych skucie istniejącej i wykonanie nowej posadzki betonowej z zaprawy szybkoschnącej z wyprofilowaniem wysokości.
15. Oczyszczenie istniejących nawierzchni biegów schodowych i płyt spocznikowych (lastrico, posadzki betonowe) z trwałych zabrudzeń, gruntowanie powierzchni materiałami zwiększającymi przyczepność podłoża pod ułożenie okładzin z płytek ceramicznych,
16. Wykonanie okładzin posadzkowych z płytek ceramicznych na biegach schodowych, płytach spocznikowych, stopnicach, podstopniach i cokołach oraz zejść do piwnic wraz z przedsionkiem do korytarzy głównych:
  - a) odtłuszczenie i gruntowanie podłoża,
  - b) ułożenie okładzin z płytek na biegach schodowych, płytach spocznikowych, stopnicach, podstopniach, w zejściach do piwnic wraz z przedsionkiem do korytarzy głównych,
  - c) ułożenie płytek w wejściach do klatek schodowych z dostosowaniem wysokości poprzez wykonanie wgłębienia do ułożenia wycieraczek przemysłowych.
17. Wykonanie w sposób nieregularny okładzin ściennych z płytek ceramicznych:
  - a) w portalach wejściowych na średnią wysokość 1,40 m,
  - b) od drugich drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego na parterze po lewej stronie na średnią wysokość 1,40 m,
  - c) od drugich drzwi wejściowych do drzwi piwnicznych na średnią wysokość 1,40 m,
  - d) ściana z drzwiami piwnicznymi oraz po prawej stronie biegu schodowego na pełnej wysokości ściany,
  - e) wzdłuż biegu schodowego w zejściach do piwnic na średnią wysokość 1,40 m,
  - f) ułożenie cokołu z płytek wysokości 10 cm łącznie z zejściami do piwnic,
  - g) spoinowanie.
18. Wymiana balustrad na klatkach schodowych:
  - a) demontaż istniejących balustrad wraz z ich utylizacją,
  - b) zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych po demontażu,
  - c) montaż nowych balustrad stal nierdzewna polerowana gat. 304 o wysokości 1,1 m,
  - d) wypełnienie pionowe słupki, pochwyty i rurki między pętlami gięte (w przypadku odpowiedniego rozstawu pomiędzy biegami schodowymi), słupki i poręcze z rury o średnicy 40 mm, słupki mocowane do policzków biegu schodowego, wypełnienie

poziome 2 sztuki z rury o średnicy 25 mm, wypełnienia pionowe w rozstawie max co 120 mm z rury o średnicy 16 mm,

- e) montaż poręczy ze stali nierdzewnej polerowanej gatunek 304 przy pierwszych biegach schodowych po stronie prawej oraz w zejściach do piwnic,



- f) w przypadku braku możliwości mocowania słupków do policzków biegu schodowego zastosować mocowanie słupków do stopnic bądź poprzez element pośredni ze stali nierdzewnej polerowanej (wzór Ku Wiatrakom 19).

19. Wymiana drzwi do piwnic na klatkach schodowych na drzwi techniczne pełne w kolorystyce uzgodnionej z Administracją Osiedla wraz z ościeżnicą metalową, wyposażonych w zestaw klamka/klamka, szyldy.
20. Wymiana przycisków dzwinkowych do lokali mieszkalnych.
21. Przełożenie istniejących opraw oświetleniowych ze ściany na sufit na każdej kondygnacji, przy zejściach do piwnic oraz w portalach wraz z doprowadzeniem od puszek przyłączeniowych przewodów zasilających YDY 3x1,5 mm<sup>2</sup>.
22. Wykonanie zabudowy z płyt g-k na konstrukcji lekkiej uprzednio zdemontowanych wnek po wyłazach dachowych:
  - a) demontaż istniejących obramowań oraz przykryć sufitowych wyłazów dachowych,
  - b) demontaż istniejących drabin stalowych
  - c) wykonanie zabudowy z płyt g-k w systemie wnekowym ca 2 cm powyżej krawędzi płyty stropowej.
23. W częściach piwnicznych:
  - a) zmycie starych powłok malarskich,
  - b) naprawa uszkodzeń, ubytków powierzchni ścian i sufitów,
  - c) gruntowanie oraz malowanie powierzchni ścian i sufitów farbą emulsyjną,
  - d) w zejściach oraz przedsionkach do głównych korytarzy piwnicznych przygotowanie powierzchni ścian i sufitów przez szpachlowanie i malowanie uzyskanej gładzi ścian farbą lateksową zabezpieczoną 2 warstwami lakieru akrylowego, sufity malowane farbą emulsyjną,
  - e) konserwacja drzwi piwnic lokatorskich ażurowych i pełnych impregnatem do drewna z woskiem (drzwi malowane uprzednio farbami olejnymi, malować również farbą olejną),
  - f) wykonanie opisów drzwi do piwnic lokatorskich numeracją zgodną z przynależnością do danego mieszkania w uzgodnieniu z Administracją Osiedla,



- g) wymiana drzwi do pomieszczeń technicznych i gospodarczych na drzwi techniczne pełne wraz z ościeżnicą metalową w kolorystyce uzgodnionej z Administracją Osiedla wyposażonych w zestaw klamka / klamka, wkładkę patentową z kompletem kluczy oraz szyldy w ilości 7 szt.,
  - h) zakup i montaż elementów oznaczających pomieszczenia gospodarcze, techniczne oraz drzwi wejściowe do piwnic zgodnie z ich przeznaczeniem (tabliczki informacyjne z płyt Alucobond dibond 3 mm z nadrukiem technologią UV z logo Sp-ni, wykończenie – szczotkowane aluminium lakierowane),
  - i) w pomieszczeniach pralni i suszarni, pomieszczeniach gospodarczych i pomieszczeniach technicznych zmycie starych powłok malarskich, gruntowanie, szpachlowanie ścian i sufitów wraz z malowaniem farbami emulsyjnymi;
  - j) w pomieszczeniach pralni wyposażonych w instalacje wodociagową ułożenie ściennego pasa roboczego z płytek ceramicznych na powierzchni ca 1,20 x 1,20 m pod montaż zlewozmywaka gospodarczego, na pozostałych ścianach wykonanie lamperii olejnej. Zlewozmywaki do montażu dostarcza Zamawiający.
  - k) wymiana krętek wentylacyjnych w pomieszczeniach gospodarczych i technicznych,
  - l) dwukrotne obustronne malowanie farbą olejną stolarki okiennej (w korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych i technicznych).
24. Demontaż istniejących pierwszych drzwi wejściowych do portali wraz z ich utylizacją. Montaż nowej aluminiowej ślusarki drzwiowej z profili min. 3-komorowych z przegrodą termiczną w kolorze RAL 8017. Grubość zastosowanych profili min. 77 mm. Sposób otwierania wykonać wg. istniejącego podziału. Ślusarka drzwiowa wyposażona w trzy zawiasy 3-skrzydłkowe na skrzydle czynnym i trzy zawiasy 3-skrzydłkowe na skrzydle biernym, próg aluminiowy, samozamykacz z funkcją „stop”, panele dolne pod poprzeczką w kolorze RAL 8017. Współczynnik przenikania ciepła dla całych drzwi nie większy niż 1,3W/m<sup>2</sup>K. Prace wykończeniowe po montażu:
- a) obróbka ościeży wewnętrznych z naprawą ubytków tynków,
  - b) szpachlowanie uszkodzonych powierzchni, przygotowanie ich do malowania.
25. Remont wewnętrznych powierzchni portali wejściowych:
- a) w zakresie przygotowania powierzchni ścian i sufitów zgodnie z remontem prowadzonym na klatkach schodowych,
  - b) ułożenie płytek ściennych w sposób regularny na średnią wys. 1,40 m z zachowaniem cokołu wys.10 cm,
  - c) przygotowanie posadzki przez dostosowanie do wysokości progu drzwi wejściowych budynku, w sytuacjach koniecznych skucie istniejącej i wykonanie nowej posadzki betonowej z szybkoschnącej zaprawy z wyprofilowaniem wysokości,
  - d) ułożenie w wejściach do klatek wycieraczek systemowych Clean Rubber – Scrub z wkładem gumowo - szczotkowy o wymiarach 60 x 90 cm firmy Techem osadzonych w uprzednio przygotowanym wgłębieniu dostosowanym do okładzin ceramicznych,
  - e) ułożenie na posadzce okładzin z płytek.
26. Renowacja zewnętrznych powierzchni portali wejściowych:
- a) demontaż istniejących skrzynek pocztowych wraz z ich utylizacją, przygotowanie otworu i montaż nowych modułowych skrzynek listowych podtynkowych. Skrzynki dostarcza Zamawiający,
  - b) uzupełnienie warstwy izolacji termicznej,

- c) założenie narożników ochronnych z siatką na wszelkich występujących krawędziach, listwy okapnikowe na elemencie konstrukcyjnym nad wejściem, listwy przyokienne przy otworze drzwiowym w kolorystyce spójnej z elementami ślusarki aluminiowej,
  - d) wykonanie warstwy zbrojącej z siatki do ociepleń o gramaturze min. 165 gr/cm<sup>2</sup>,
  - e) wykonanie tynku mineralnego o fakturze „baranka” gr. 2 mm i gęstości  $S_d \geq 1,4 \text{ g/cm}^3$ , reakcja na ogień A1, wodorochłonność tynku po 24h  $< 0,35 \text{ kg/m}^2$ ,
  - f) malowanie przygotowanych powierzchni silikonową farbą elewacyjną samoczyszczącą z dodatkami uszlachetniającymi zmniejszającymi napięcie powierzchniowe oraz dodatkami grzybobójczymi; farba silikonowa o współczynniku przesiąkania wody (nasiąkliwości)  $w < 0,05 \text{ kg/(m}^2 \text{ h}^{1/2})$  w kolorystyce zgodnej z istniejącą,
  - g) wykonanie okładzin ściennych cokołu z płytek elewacyjnych na średnią wysokość 0,30 m. Zastosowany system dociepleń musi posiadać Aprobata techniczną klasyfikującą go jako system NRO (nierozprzestrzeniający ognia – w przypadku braku określenia w Aprobacie technicznej odrębny dokument określający klasyfikację ogniową), certyfikat zgodności lub deklaracje zgodności oraz dokumenty potwierdzające spełnienie wyżej wymienionych wymagań technicznych.
27. Oznaczenie drzwi wejściowych do klatek schodowych (płaszczyzna przeszklona) opisami z folii zawierającymi następujące dane:
- a) logo Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
  - b) numeracja mieszkań na klatce schodowej (od – do)
  - c) wyłaz dachowy
  - d) węzeł c.o.



28. Zastosować materiał:

- a) klatka schodowa: płytki Cerdomus Mexicana Grey lub Pulpis Beige (60 x 30 cm),
- b) portal cokoł: Cerrad Loft Brick (24,5 x 6,5 cm)
- c) tapeta natryskowa, farba lateksowa, emalia akrylowa, fugi w kolorystyce uzgodnionej z Zamawiającym.
- d) drzwiczki rewizyjne stalowe dostosowane pod systemowy klucz 9081
- e) otwieralne elementy meblowe (zabudowy) dostosowane pod systemowy klucz 25001

## § 2

1. Prace wymienione w § 1 umowy zostaną zrealizowane w następujących terminach:

rozpoczęcie: 02.12.2024r.

zakończenie: 19.09.2025r.

Z wyłączeniem okresu świątecznego 23.12.2024r.- 07.01.2025r. oraz 16.04.2025-23.04.2025r.



2. Maksymalny termin realizacji prac na jednej klatce nie może przekroczyć – 55dni
3. W przypadku zaistnienia sytuacji uniemożliwiającej wykonanie umowy w terminie z przyczyn obiektywnych i niezawinionych przez Wykonawcę, może on wystąpić z pisemnym wnioskiem o wydłużenie terminu. Ustalenia zostaną zawarte w aneksie do umowy.

### § 3

1. Strony zgodnie postanawiają, że obowiązującą je formą wynagrodzenia jest wynagrodzenie ryczałtowe brutto.
2. Ustalone wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy wyraża się kwotą brutto: 915.000,00zł słownie: dziewięćset piętnaście tysięcy zł 00/100
3. Wynikłe roboty dodatkowe nie ujęte w umowie wymagają sporządzenia odpowiedniego aneksu na podstawie protokołu spisanego przed przystąpieniem do wykonania tych prac, przez przedstawiciela Zamawiającego i Wykonawcy
4. Podpisanie aneksu wraz z rozliczeniem robót, o których mowa w ust. 3 nastąpi nie później niż 5 dni roboczych przed dniem odbioru przedmiotu umowy, po tym terminie Zamawiający zastrzega sobie prawo nie uwzględnienia robót dodatkowych w rozliczeniu z Wykonawcą.
5. Wykonawca zobowiązuje się wykonać siłami własnymi zakres rzeczowy robót określonych w § 1 z zastrzeżeniem §3 ust.6.
6. Zakres robót specjalistycznych, do których Wykonawca nie ma przygotowania techniczno-organizacyjnego może wykonać przy pomocy podwykonawców po uprzednim uzyskaniu od Zamawiającego pisemnej zgody. Zamawiający może żądać od Wykonawcy przedstawienia dowodów potwierdzających posiadanie stosownych uprawnień i możliwości techniczno-organizacyjnych przez podwykonawcę.
7. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy podwykonawców, jak za działania własne.

### § 4

1. Przedstawicielem Zamawiającego podczas realizacji przedmiotu umowy jest: Sławomir Sieradzki, Maciej Sokoliński tel. 52 3664100, e-mail [naskarpie@smbudowlani.pl](mailto:naskarpie@smbudowlani.pl)
2. Przedstawicielem Wykonawcy podczas realizacji przedmiotu umowy jest: Krystian Kraus tel. 696 005 890, e-mail [leszek@instalrem.pl](mailto:leszek@instalrem.pl)

### § 5

1. Rozpoczęcie robót Wykonawca zgłasza Zamawiającemu z 5 dniowym wyprzedzeniem.

### § 6

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy obiekt (teren budowy) protokołem sporządzonym przez właściwą Administrację Osiedlową Spółdzielni. Wykonawca jest zobowiązany zgłosić Zamawiającemu gotowość do przejścia terenu budowy.
2. W miarę posiadanych możliwości Zamawiający przekaze Wykonawcy lokal magazynowo – socjalny, wraz ze wskazaniem punktu poboru energii elektrycznej i wody.
3. Wykonawca będzie ponosił koszty zużycia wody i energii w okresie realizacji robót w wysokości uzgodnionej z Administracją Osiedla. W przypadku użytkowania lokalu określonego w ust.2, Wykonawca dodatkowo będzie ponosił koszty jego wynajmu w wysokości 150,00 zł brutto za każdy miesiąc użytkowania oraz koszty zużycia w lokalu mediów.
4. Usuwanie odpadów i śmieci winno odbywać się według obowiązujących w tym względzie zasad prawnych (BDO). Zamawiający przenosi na Wykonawcę wszelką odpowiedzialność za



wytwarzane odpady, a w szczególności przenosi obowiązki związane z prowadzeniem ewidencji w zakresie wytwarzanych odpadów.

5. Po zakończeniu robót Wykonawca w terminie 3 dni zobowiązany jest uporządkować zaplecze budowy i przekazać je Zamawiającemu oraz naprawić ewentualne uszkodzenia powstałe w trakcie realizacji inwestycji. Uchylenie się przez Wykonawcę od wykonania tej czynności, będzie uprawniać Zamawiającego do wykonania tych czynności zastępczo, przy jednoczesnym obciążeniu Wykonawcy powstałymi z tego tytułu kosztami i skompensowaniu ich z wynagrodzeniem umownym należnym Wykonawcy.
6. Wykonawca zapewni warunki bezpieczeństwa na budowie oraz bezpieczne i higieniczne warunki pracy wynikające z Kodeksu Pracy, a w szczególności wynikające z art.304 tegoż kodeksu. Prowadzone roboty nie mogą naruszać żadnych przepisów prawnych obowiązujących w RP, a w szczególności ustaw: prawo budowlane oraz o ochronie przyrody i o ochronie zwierząt. Jednocześnie Wykonawca niniejszym przejmuje na siebie obowiązek zapłaty jakiegokolwiek odszkodowania na rzecz osób trzecich, wobec których zobowiązany do zapłaty byłby Zamawiający w wyniku szkody powstałej z winy Wykonawcy na terenie inwestycji oraz podczas jej realizacji.
7. Na czas realizacji prac Wykonawca zobowiązany jest do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC rozszerzonej o szkody wyrządzone w wyniku źle wykonanych prac

#### § 7

1. Wpłacone przez Wykonawcę wadium zostaje zaliczone jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy i zostanie zwrócone w terminie 7 dni po dokonanych odbiorze bez zastrzeżeń.
2. Po dokonaniu ostatecznego odbioru przedmiotu umowy wolnego od wad, z zastrzeżeniem postanowień § 11, kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy zostanie zaliczona zgodnie z § 8 ust. 5 na poczet depozytu gwarancyjnego. Rozliczenie kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy nastąpi po odliczeniu od niej ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu nienależytego wykonania umowy.

#### § 8

1. Na okres 36 miesięcy zostanie zdeponowany u Zamawiającego depozyt gwarancyjny w wysokości 13.725,00 w formie pieniądza, który zostanie wniesiony przez Wykonawcę do dnia odbioru.
2. Strony zgodnie ustalają, iż przed upływem terminów: określonego w ust 1, rękojmi i gwarancji przeprowadzą przeglądy gwarancyjne, z których zostaną sporządzone protokoły przygotowane przez odpowiednią Administrację Osiedla, w terminach nie późniejszych niż na 7 dni przed upływem terminu określonego w ust.1 oraz wynikających z upłynięcia okresów gwarancji oraz rękojmi. Zamawiający uprzedzi Wykonawcę o terminie przeglądu na 3 dni robocze przed tym terminem. W razie niestawiennictwa Wykonawcy w terminie przeglądu, Zamawiający jest uprawniony do jednostronnego dokonania przeglądu oraz sporządzenia protokołu.
3. Depozyt gwarancyjny wniesiony w formie pieniądza zostanie złożony w Banku Zamawiającego na lokacie terminowej.
4. Depozyt gwarancyjny wraz z odsetkami od lokaty o której mowa w ust. 4 zostanie zwrócony po upływie terminu określonego w ust.1 na pisemny wniosek Wykonawcy w terminie 14 dni od upłynięcia wniosku pod warunkiem braku roszczeń gwarancyjnych, co zostanie stwierdzone protokołem z przeglądu gwarancyjnego wykonanych prac.

5. Za zgodą Wykonawcy na poczet depozytu gwarancyjnego może zostać zaliczona kwota zabezpieczenia należnego wykonania umowy wniesionego wadium (po odliczeniu od kwoty wadium ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu nienależytego wykonania umowy).

## § 9

1. Kary umowne będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
- 1.1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
- a. za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy z zastrzeżeniem, iż opóźnienie będzie naliczane indywidualnie dla każdej z „klatek schodowych” poszczególnych budynków, w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto przypadającego na daną klatkę (gdzie wynagrodzenie na jedną klatkę stanowi kwotę wynikająca z podzielenia łącznej wartości wynagrodzenia za dany budynek przez ilość klatek schodowych danego budynku) za każdy dzień opóźnienia;
  - b. za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze oraz w okresie gwarancji lub rękojmi naliczane indywidualnie dla każdej z „klatek schodowych” poszczególnych budynków, w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto przypadającego na daną klatkę (gdzie wynagrodzenie na jedną klatkę stanowi kwotę wynikająca z podzielenia łącznej wartości wynagrodzenia za dany budynek przez ilość klatek schodowych danego budynku) za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
  - c. za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy lub rozwiązanie umowy na podstawie jej §10 ust.3 - w wysokości do 10% całego wynagrodzenia umownego brutto.
  - d. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, a spowodowanych działaniem Zamawiającego w wysokości do 10% wynagrodzenia umownego;
2. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 10

1. W razie opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy Zamawiający może odstąpić od umowy po upływie 14 dni od jej powstania, bez potrzeby wyznaczania dodatkowego terminu i żądać kary umownej. Wykonanie prawa odstąpienia może nastąpić w ciągu 3 miesięcy od momentu upływu 14-dniowego terminu określonego w zdaniu pierwszym. Odstąpienie od umowy nie wyklucza naliczenia kar umownych wynikających z umowy.
2. Za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy uzasadniające odstąpienie od umowy uznaje się w szczególności:
- a) nierozpoczęcie faktycznych prac związanych z wykonaniem umowy w terminie określonym w § 2 ust. 1 umowy,
  - b) opóźnienie w przystąpieniu do wykonania prac na kolejnym etapie robót (jeżeli umowa przewiduje wykonanie prac etapami bądź wyraźnie określa terminy do wykonania odrębnych prac) licząc od dnia protokolarnego przekazania dalszego placu budowy.
3. Zamawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku stwierdzenia:
- a. nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę,
  - b. niszczenia mienia Spółdzielni przez Wykonawcę, jego pracowników, podwykonawców albo innych osób od niego zależnych,
  - c. otwarcia postępowania likwidacyjnego Wykonawcy,
  - d. utraty przez Wykonawcę wszystkich członków zarządu,



- e. otrzymania informacji od podwykonawców o zaleganiu przez Wykonawcę w płatnościach na ich rzecz (w tym przypadku rozwiązanie umowy musi być poprzedzone próbą uzyskania pisemnego stanowiska Wykonawcy),
  - f. innych okoliczności mających istotny wpływ na realizację umowy, a skutkujących brakiem możliwości jej wykonania lub prawidłowego wykonania przez Wykonawcę,
  - g. zmiany siedziby Wykonawcy bez zarejestrowania we właściwym rejestrze nowego adresu.
- 4. Skutek rozwiązania umowy w trybie opisanym w poprzedzającym ustępie osiąga skutek z dniem doręczenia oświadczenia Zamawiającego albo w dniu pierwszego awizowania korespondencji wysłanej listem poleconym
  - 5. W przypadku realizacji prac niezgodnie z §3 ust.5 Zamawiający może również odstąpić od umowy naliczając jednocześnie kary zgodnie z § 9 ust 1. pkt.1.1. lit. „c”. Wykonanie prawa odstąpienia może nastąpić w ciągu 3 miesięcy od momentu ustalenia przez Zamawiającego wykonywania prac niezgodnie z §3 ust.5.
  - 6. W przypadku realizacji prac niezgodnie z umową, złej jakości prac i materiałów, Zamawiający może w trybie natychmiastowym przerwać prace, odstąpić od umowy z winy Wykonawcy i żądać kary umownej. Wykonanie prawa odstąpienia może nastąpić w ciągu 3 miesięcy od momentu ustalenia przez Zamawiającego realizacji prac niezgodnie z umową lub w złej jakości prac i materiałów.

#### § 11

- 1. Zamawiający w terminie do pięciu dni roboczych od zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru przystąpi do jego wykonania.
- 2. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru. Za termin odbioru uznaje się dzień podpisania protokołu odbioru.
- 3. Dostarczony przedmiot umowy będzie posiadać wszelkie niezbędne do właściwego korzystania instrukcje, aktualne atesty i certyfikaty w języku polskim, specyfikację dla materiałów montażowych, a także winien spełniać wymogi techniczne, bezpieczeństwa i użytkowe przewidziane dla danego elementu wyposażenia oraz posiadać dokumenty gwarancyjne producentów. Dokumenty powyższe należy dołączyć do dokumentacji odbiorowej. Brak wymaganych dokumentów może być podstawą do odmowy odbioru prac.
- 4. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy, a za datę zakończenia robót przyjmuje się datę podpisania końcowego protokołu odbioru.
- 5. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - 5.1. Jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może odebrać przedmiot umowy, wyznaczając dodatkowy termin na usunięcie wad i spisując odpowiedni protokół z wyliczeniem wad, które będą usunięte w terminie:
    - a. do 1 tygodnia, licząc od daty sporządzenia protokołu, co powoduje wstrzymanie wystawienia faktury do czasu odbioru prac polegających na usunięciu usterek;
    - b. powyżej 1 tygodnia, licząc od daty sporządzenia protokołu, co powoduje obniżenie wynagrodzenia Wykonawcy (poprzez obniżenie płatności z faktury Wykonawcy lub wystawienie jej na mniejszą wartość) o kwotę gwarantującą usunięcie usterek przez Zamawiającego w jego zastępstwie, w przypadku nie usunięcia ich przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie. W terminie 7 dni od spisania protokołu usunięcia usterek, zostaje zwolniona wstrzymana kwota, lub wystawiona przez Wykonawcę dodatkowa faktura na uprzednio pomniejszoną kwotę. W przypadku nie usunięcia usterek

w wyznaczonym terminie Zamawiający może usunąć je w zastępstwie Wykonawcy na jego koszt potrącając wartość wykonywanych prac ze wstrzymanego wynagrodzenia..

5.2. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:

- a. jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem to Zamawiający może odpowiednio obniżyć wynagrodzenie należne Wykonawcy;
  - b. jeżeli uniemożliwiają one użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może:
    - i. żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi jednocześnie naliczając kary zgodnie z § 9;
    - ii. odstąpić od umowy naliczając kary zgodnie z § 9 ust 1. pkt. 1.1. lit. „c”
6. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
7. Jeżeli podczas odbioru prac po zgłoszonym przez Wykonawcę usunięciu usterek, Inwestor stwierdzi, iż usterki te nie zostały usunięte, to Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Inwestora zryczałtowanych kosztów stawienia przedstawicieli Inwestora w celu dokonania odbioru, w kwocie 200,00 zł brutto. Z tego tytułu Inwestor wystawi Wykonawcy fakturę VAT z 14 dniowym terminem płatności, liczonym od dnia wystawienia faktury. Jeżeli na ustalony termin odbioru prac po usunięciu usterek bez uzasadnienia i usprawiedliwienia nie stawi się przedstawiciel Inwestora, to Wykonawcy będzie przysługiwało roszczenie o zapłatę zryczałtowanych kosztów stawienia na terminie odbioru w kwocie 200,00 zł brutto na podstawie faktury VAT z 14 dniowym terminem płatności liczonym od dnia doręczenia faktury.
8. Wyznaczenie dodatkowych terminów odbioru prac bądź wykonania umowy zgodnie z § 11 ust. 5 pkt. 5.1. lit. b) oraz pkt. 5.2. lit. b, nie wyłączają uprawnień Zamawiającego do otrzymania zapłaty tytułem kar umownych na podstawie § 9 ust 1. pkt. 1.1. lit. a) i b),

## § 12

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 36-miesięcznej gwarancji na dostarczony przedmiot umowy. Terminy gwarancji na określone materiały i okres obowiązywania gwarancji został określony w ofercie i liczy się od dnia dokonania bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu 36-miesięcznej rękojmi na wykonany przedmiot umowy. Termin i okres rękojmi liczy się zarówno dla wykonanych prac jak i materiałów wbudowanych/zamontowanych przez Wykonawcę oraz elementów wyposażenia - od dnia dokonania bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. W przypadku ujawnienia w okresie gwarancji lub rękojmi wad/usterek, Zamawiający poinformuje o tym Wykonawcę na piśmie w terminie 1 miesiąca od ich wykrycia. Wykonawca zobowiązany jest usunąć wady/usterki (ujawnione w okresie gwarancji lub rękojmi) lub wymienić rzeczy na wolne od wad jeżeli na skutek drugiej naprawy nie usunięto wady/usterek, w terminie 14 dni od otrzymania zgłoszenia lub w innym technicznie uzasadnionym terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Wykonawca zapewni sprzęt zastępczy (równoważny sprzętowi naprawianemu) w przypadku niedotrzymania powyższego terminu usunięcia wad/usterek.
4. Usunięcie wad/usterek, o których mowa powyżej zostanie potwierdzone „protokołem usunięcia wad/usterek”, podpisanym przez Zamawiającego, w terminie 14 dni od poinformowania przez Wykonawcę, Zamawiającego o ich usunięciu. Zbadanie przedmiotu



umowy w trakcie odbioru i nie wykrycie wad/usterek w momencie badania w trakcie odbioru nie pozbawia Zamawiającego uprawnień z rękojmi nawet, gdy wykrycie wady/usterki było możliwe w trakcie odbioru, a do wykrycia wady/usterki doszło później. Jeżeli wada/ustereka fizyczna została stwierdzona przed upływem roku od dnia odbioru, domniemywa się że wada/ustereka lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa na Zamawiającego.

5. W przypadku nie usunięcia wad/usterek w ustalonym terminie, Zamawiający może naliczyć karę umowną zgodnie z § 9 ust. 1. pkt. 1.1. lit. b, niniejszej umowy oraz powierzyć usunięcie wad/usterek osobie trzeciej na koszt Wykonawcy. Uprawnienie powyższe nie pozbawia Zamawiającego możliwości korzystania z innych uprawnień przewidzianych w przepisach kodeksu cywilnego, także przed zgłoszeniem żądania dokonania naprawy. Zamawiający w szczególności może w ramach uprawnień z gwarancji lub rękojmi żądać wymiany wadliwych rzeczy np. dających się odłączyć od przedmiotu umowy, urządzeń itp. na wolne od wad/usterek, a nadto, w ramach uprawnień z rękojmi, złożyć oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia, albo o odstąpieniu od umowy lub jej części. Jeżeli Zamawiający żądał wymiany rzeczy na wolną od wad/usterek lub usunięcia wady/usterki, bieg rocznego terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, lub jej części, albo o obniżeniu wynagrodzenia rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wymiany rzeczy lub usunięcia wady/usterki.
6. Dodatkowe dokumenty gwarancyjne wystawione przez Wykonawcę (których treść nie może być mniej korzystna dla Zamawiającego niż wynikająca z postanowień §12 niniejszej umowy), dokumenty gwarancyjne wystawione przez producenta (które mogą zawierać postanowienia odmienne niż wynikające z §12) oraz protokołu przekazania elementów wyposażenia Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć w dacie odbioru końcowego zadania, jako załącznik do protokołu odbioru końcowego. W przypadku niedostarczenia przez Wykonawcę dodatkowych dokumentów gwarancyjnych na materiały lub elementy wyposażenia dostarczone/zamontowane przez Wykonawcę w treści zgodnych z postanowieniami zdania poprzedniego, termin gwarancji dla materiałów i elementów wyposażenia wynosić będzie okres o którym mowa w ust. 1 od dnia dokonania bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy.
7. Okres gwarancji zostaje automatycznie przedłużony o czas od uzasadnionego zgłoszenia wady/usterki do jej naprawy.
8. Za zgłoszenie reklamacji uznaje się moment otrzymania przez Wykonawcę zawiadomienia wysłanego listem poleconym na adres korespondencyjny Wykonawcy lub sporządzenie adnotacji w protokole odbioru gwarancyjnego lub otrzymanie oświadczenia doręczonego w sposób określony w §17 ust.3. albo w §18 ust. 2.
9. Wykonawca zobowiązany jest uczestniczyć w odbiorze gwarancyjnym jeżeli Zamawiający wyznaczy termin odbioru gwarancyjnego co najmniej z 3 dniowym wyprzedzeniem na dzień przypadający w ostatnim miesiącu obowiązywania gwarancji. W przypadku nieobecności Wykonawcy Zamawiający jest uprawniony samodzielnie sporządzić protokół odbioru gwarancyjnego.
10. Wykonawca odpowiada za wady/usterki w wykonaniu przedmiotu umowy również po okresie gwarancji jakości, jeżeli Zamawiający zgłosi reklamację Wykonawcy przed upływem okresu gwarancji jakości lub w protokole odbioru gwarancyjnego.
11. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad/usterek w terminie, to Zamawiający może zlecić usunięcie ich osobie trzeciej na koszt Wykonawcy. W takim przypadku koszty ich usuwania będą pokrywane w pierwszej kolejności z depozytu gwarancyjnego.



12. Wszystkie koszty związane z wykonywaniem napraw gwarancyjnych oraz napraw w zakresie rękojmi w tym w szczególności koszty dojazdu do miejsca położenia rzeczy, koszty transportu, wbudowania czy zamiany rzeczy na wolną od wad/usterek oraz inne koszty związane z usunięciem wad czy usterek, ponosi w całości Wykonawca.
13. Wszelkiego rodzaju usługi serwisowe, przeglądy także związane z wymianą np. części itp., od których przeprowadzenia uzależnione będzie zachowanie uprawnień z gwarancji będą wykonywane nieodpłatnie przez Wykonawcę. Zamawiający nie traci uprawnień z tytułu gwarancji, nawet z przypadku powierzenia wszelkich czynności konserwacyjnych dowolnemu podmiotowi wybranemu przez Zamawiającego, jeżeli Wykonawca odmówił wykonania tych czynności w okresie gwarancji, a wykonanie tych czynności Wykonawca zastrzegł dla siebie lub innego wskazanego przez siebie podmiotu. Jeżeli Wykonawca odmówił wykonania ww. czynności, Zamawiający będzie miał prawo zlecenia ich na koszt Wykonawcy.
14. Strony przyjmują, że niniejsza umowa zastępuje dokumenty gwarancyjne jeżeli Wykonawca nie dołączył w chwili odbioru końcowego dodatkowych dokumentów gwarancyjnych. Postanowienia dodatkowych dokumentów gwarancyjnych wystawionych przez Wykonawcę niezgodne z niniejszą umową lub chociażby mniej korzystne dla Zamawiającego nie będą miały zastosowania.
15. Wręczenie Zamawiającemu gwarancji producenta, która może zawierać postanowienia odmienne, nie zwalnia Wykonawcy z obowiązków wynikających z niniejszej umowy i udzielonej przez Wykonawcę gwarancji. Zamawiający może według swego wyboru korzystać z rękojmi, gwarancji udzielonej przez Wykonawcę lub z gwarancji producenta. Jeżeli Wykonawca wykonując swoje obowiązki z gwarancji będzie korzystał z gwarancji producenta Zamawiający, o ile będzie to niezbędne dla zachowania gwarancji producenta, wyda Wykonawcy gwarancję producenta na okres postępowania gwarancyjnego.
16. Wykonawca zapewnia, że użyte materiały, wykonywane prace i ich efekty będą zgodne z obowiązującymi przepisami, normami i normatywami technicznymi obowiązującymi w Polsce. Postanowienia niniejszej umowy nie ograniczają uprawnień Zamawiającego wynikających z kodeksu cywilnego do odstąpienia od umowy lub żądania obniżenia ceny w przypadku wadliwości przedmiotu umowy.
17. W okresie pogwarancyjnym Wykonawca zapewni możliwość odpłatnej (zgodnie z aktualnym cennikiem Wykonawcy) naprawy sprzętu i zapewni materiały eksploatacyjne.
18. W przypadkach przewidzianych w umowie dopuszcza się wprowadzenie zmian za zgodą stron.
19. W przypadku powstania awarii w okresie gwarancji na zakres robót zrealizowanych przez Wykonawcę, z jego winy, ponosi on również koszty odszkodowań wobec osób trzecich i Zamawiającego.
20. W przypadku stwierdzenia w okresie gwarancji i rękojmi wad lub niezgodności wykonania z umową (między innymi zastosowania do wykonania przedmiotu umowy materiałów innych niż wynikało to z umowy) Zamawiającemu przysługują uprawnienia wynikające z ust.5 § 12 lub §11 ust.5 pkt.5.2. ppkt.„b” pomimo, że wykonane prace okresowo umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy.

### § 13

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za przedmiot umowy nastąpi fakturami częściowymi.

2. Podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury częściowej będzie częściowy protokół odbioru wykonanych robót, natomiast faktury końcowej, końcowy protokół odbioru.
3. Faktury częściowe będą wystawiane z zachowaniem następujących zasad:
  - pięć (5) faktur po 183.000,00 zł
4. W przypadku zatrudnienia przez Wykonawcę Podwykonawców płatności faktur przez Zamawiającego będą realizowane po dostarczeniu przez Wykonawcę oświadczeń Podwykonawców o nie zaleganiu przez Wykonawcę w płatnościach faktur w stosunku do tych Podwykonawców dotyczących przedmiotu umowy.

#### § 14

1. Strony postanawiają, że termin zapłaty faktury na Przedsiębiorstwo Remontowo- Budowlane INSTALREM będzie wynosił 14 dni licząc od daty jej doręczenia Zamawiającemu. Data obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego będzie uznana jako data realizacji płatności dla Wykonawcy.
2. Za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia licząc od dnia ustalonego w ust. 1 Wykonawcy przysługują odsetki w wysokości ustawowej.

#### § 15

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy o wykonanie robót Wykonawca jest zobowiązany w pierwszej kolejności do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
2. Reklamacje wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do Zamawiającego.
3. Zamawiający ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego przez Wykonawcę roszczenia w terminie 21 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
4. W razie odmowy przez Zamawiającego uznania roszczenia Wykonawcy, względnie nieudzielenia odpowiedzi na roszczenia w terminie, o którym mowa w ust. 3 Wykonawca uprawniony jest do wystąpienia na drogę sądową.

#### § 16

1. Wszelkie spory powstałe na podstawie lub w związku z niniejszą umową będą rozstrzygane wyłącznie przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Zamawiającego.
2. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, prawa budowlanego i inne z tym prawem związane, a konieczne do wykonania niniejszej umowy.

#### § 17

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo przeniesienia praw (przelew) albo obowiązków (przejęcie długu) wynikających z niniejszej Umowy, bez zgody Wykonawcy, na dowolnie wskazany podmiot trzeci. Wykonawca może dokonać przeniesienia praw (przelew) albo obowiązków (przejęcie długu) wynikających z niniejszej Umowy, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego.
3. Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych teleadresowych wymienionych w umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych doręczenia na dotychczasowe adresy uważa się skuteczne w dacie pierwszego awiza.
4. Nieważność jednego lub więcej postanowień niniejszej Umowy nie pociąga za sobą nieważności innych jej postanowień, chyba że nieważnością są dotknięte istotne postanowienia tej Umowy, a z treści umowy wynika, że bez postanowień dotkniętych

nieważnością nie zostałaby ona zawarta bądź też obowiązujące przepisy prawa przewidują inny skutek takiej nieważności.

## § 18

1. W okresie obowiązywania umowy, jak i po jej wygaśnięciu strony zobowiązują się nie ujawniać ani nie przekazywać osobom trzecim informacji dotyczących treści niniejszej umowy, jak i jej realizacji. Z zakresu tego zobowiązania wyłączone są informacje powszechnie znane lub publicznie dostępne, chyba że stały się powszechnie znane lub publicznie dostępne na skutek naruszenia przez strony postanowień umowy. Ponadto zobowiązaniu temu nie podlegają informacje uzyskane przez stronę od osoby trzeciej bez naruszania postanowień umowy oraz informacje, na których ujawnienie lub przekazanie wyraziła zgodę druga strona umowy
2. Jeżeli umowa wymaga powiadomienia pisemnego strony przyjmują za równoprawne powiadomienie pocztą elektroniczną ze zwrotnym potwierdzeniem przeczytania z wyłączeniem złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu, rozwiązania lub odstąpieniu od umowy.  
Mail Wykonawcy      leszek@instalrem.pl  
Mail Zamawiającego   sekretariat@smbudowlani.pl
3. Załączniki przywołane w umowie stanowią integralną część umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach bez pisemnych poprawek, jeden egzemplarz dla Wykonawcy, jeden egzemplarz dla Zamawiającego.

### ZAMAWIAJĄCY


PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU  
Z-ca Dyrektora ds. Zarządzania Nieruchomościami

Mirosław Brzemiński

Prezes Zarządu  
Dyrektor

Jacek Kołodziej

### WYKONAWCA



Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane  
**<INSTALREM>**  
Inż. Krystian Kraus  
Gł. 9, 86-302 Grudziądz 4  
tel. (0-52) 45-46-052; fax (0-56) 46-10-57  
NIP: 876-100-00-60      REGON: 8702-41