

-wzór- UMOWA NR/2026

zawarta w dniu 2026 roku pomiędzy,
Spółdzielnią Mieszkaniową „Sympatyczna” w 94-058 Łódź, ul. Batalionów
Chłopskich 4; zwaną dalej „Zamawiającym” i reprezentowaną przez:

1. Tadeusza Ulańskiego – Prezesa Zarządu Spółdzielni,
2. Grzegorza Tylmana – Z-cę Prezesa Zarządu,

a:

.....

zwaną dalej w tekście umowy „Wykonawcą”, o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania naprawy instalacji odgromowych budynków mieszkalnych wysokich położonych w zasobach Zamawiającego (wykaz napraw w załączeniu) tj.:
 - 1) ul. Hubala 2 – bl. 170
 - 2) ul. Hubala 4 – bl. 171
 - 3) ul. Hubala 6 – bl. 172
 - 4) ul. Hubala 7 – bl. 173
 - 5) ul. Hubala 5 – bl. 174
 - 6) ul. Hubala 3 – bl. 175
 - 7) ul. Hubala 1 – bl. 176

2. Zakres prac zgodnie z załączonym wykazem w podziale na poszczególne budynki oraz z Instrukcją dla oferentów stanowiącą załącznik do niniejszej umowy obejmuje:
 - 1) sprawdzenie jakości/poprawności połączeń poszczególnych odcinków zwodów i w razie konieczności dokonanie miejscowych napraw.
 - 2) zapewnienie właściwego odizolowania zwodów poziomych od połączenia dachowej poprzez odpowiednie rozmieszczenie i ewentualne uzupełnienie wsporników odgromowych,

- 3) naprawa lub montaż odpowiednich zwodów pionowych wystających ponad chronione elementy dachu, takie jak kominy, maszty, wyłazy na dach, itp.
- 4) wykonanie tzw. uziomów szpilek w ilościach niezbędnych dla zapewnienia właściwych parametrów i skuteczności działania przedmiotowych instalacji.
- 5) wykonanie konserwacji – zastosowanie smaru litowego na złącza i śruby.
- 6) wykonanie niezbędnych prac towarzyszących związanych z właściwym wykonaniem i montażem instalacji odgromowej, w tym ewentualnych przewiertów, odkuć, przebić, uzupełnień tynków, uszczelnienie dachu po przewiertach, itp.
- 7) odtworzenie nawierzchni w miejscach ewentualnych odkuć przy montażu uziomów szpilek.
- 8) zakup i dostawa materiałów w ilościach niezbędnych do wykonania instalacji odgromowej.
- 9) usunięcie zdemontowanych i zbędnych materiałów z połaci dachowej i z terenu Spółdzielni.
- 10) wywiezienie zdemontowanych materiałów i gruzu z rozbiórki na profesjonalne wysypisko odpadów.
- 11) uwzględnienie kosztów utylizacji zdemontowanych materiałów.
- 12) uwzględnienie kosztów ewentualnego wynajmu i wywozu kontenerów.
- 13) dokonanie pomiarów naprawionych instalacji odgromowych i przekazanie Zamawiającemu Protokołu, potwierdzającego skuteczność działania instalacji odgromowej po naprawach a tym samym spełnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 2

Termin rozpoczęcia prac: 2026 r.

Termin zakończenia prac: 2026 r.

§ 3

1. Wynagrodzenie za wykonanie całego zakresu prac strony umowy ustalają na kwotę zł netto (słownie: złotych).
2. Do powyższych kwot doliczony zostanie podatek VAT wg stawek zgodnych z obowiązującymi przepisami.

§ 4

Osobami upoważnionymi do nadzoru i odbioru robót jako przedstawiciele Zamawiającego będą: Emilia Sendal albo Waldemar Wojdalski.

§ 5

1. Wykonawca oświadcza, że przedmiot umowy określony w § 1 zrealizuje w pełnym zakresie dostarczając wszystkie niezbędne do wykonania robót materiały.
2. Wbudowywane przez Wykonawcę materiały muszą spełniać wymogi określone w art. 10 ust. 2 Ustawy – Prawo budowlane.
3. Roboty nie objęte niniejszą umową mogą być zlecone tylko na podstawie pisemnego zamówienia Zamawiającego przyjętego przez Wykonawcę.

§ 6

1. Odbiór prac zostanie dokonany w terminie 7 dni, licząc od daty pisemnego zgłoszenia Zamawiającemu przez Wykonawcę gotowości odbioru całości prac wskazanych w § 1.
2. Protokół odbioru podpisany będzie przez Wykonawcę i przedstawiciela Zamawiającego wskazanego w § 4 umowy.

§ 7

1. Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie uregulowane w terminie 30 dni od pojawienia się faktury w systemie KSeF przelewem na wskazany rachunek bankowy Wykonawcy.
2. Wykonawca może wystawić fakturę nie wcześniej niż po odbiorze prac przez Zamawiającego.
3. Za datę wystawienia faktury przez Wykonawcę uznawany będzie moment nadania fakturze numeru ID w KSeF.

§ 8

1. Wykonawca udziela miesięcznej rękojmi na wykonane roboty określone w § 1 umowy. Okres rękojmi rozpoczyna bieg od daty odbioru przedmiotu umowy.
2. Wszelkie wady przedmiotu umowy ujawnione w okresie rękojmi Wykonawca zobowiązuje się usunąć w terminie 7 dni od daty zgłoszenia wad przez Zamawiającego.

§ 9

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), na poczet którego zaliczona zostanie przez Zamawiającego wniesiona przez Wykonawcę kwota wadium.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1 zostanie zwrócone w terminie 7 dni po upływie okresu rękojmi lub terminu usunięcia usterek, które zgłoszone zostały w okresie trwania rękojmi, a termin ich usunięcia przekracza okres rękojmi.
3. Zamawiający uprawniony jest ponadto do zaliczenia kwoty zabezpieczenia na poczet kar umownych albo odszkodowania należnego mu od Wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania umowy.

§ 10

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formę odszkodowania stanowią kary umowne.
2. Kary te będą naliczone w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1) Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,1% łącznego wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
 - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady w wysokości 0,1% łącznego wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,

- c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 5% łącznego wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy.
- 2) Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne:
- a) za uniemożliwienie rozpoczęcia lub spowodowanie przerwy w wykonywaniu robót w wysokości 0,1% łącznego wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki lub przerwy,
 - b) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 5% łącznego wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 11

1. Wszelkie uszkodzenia powstałe podczas wykonywania prac budowlano-montażowych Wykonawca będzie musiał usunąć na swój koszt.
2. W razie ujawnienia wad przedmiotu umowy podczas jego odbioru i ich nie usunięcia przez Wykonawcę w terminie ustalonym z Zamawiającym lub nie usunięcia wad ujawnionych w okresie rękojmi w terminie wskazanym w § 8 ust. 2 umowy, Zamawiający będzie uprawniony do usunięcia wad na koszt Wykonawcy (wykonanie zastępcze) bez uprzedniego wzywania tego Wykonawcy do usunięcia wad w dodatkowym terminie.

§ 12

Ewentualne zmiany postanowień umowy mogą nastąpić jedynie za zgodą obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Sądem właściwym do dochodzenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy jest sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 14

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1 egz. dla Zamawiającego i 1 egz. dla Wykonawcy.

Załączniki:

- wykaz napraw
- instrukcja dla oferentów

.....
ZAMAWIAJĄCY

.....
WYKONAWCA

Akceptujemy warunki umowy:

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Prezes Zarządu
[Signature]
mgr Tadeusz Ulański

INSTRUKCJA DLA OFERENTÓW

Na wykonanie naprawy instalacji odgromowych budynków wysokich na osiedlu „SYMPATYCZNA” w Łodzi w 2026r.

Do wykonania:

Naprawa instalacji odgromowych budynków mieszkalnych wysokich na osiedlu „SYMPATYCZNA”

Lokalizacja:

1. Ul. Hubala 2 – bl. 170
2. Ul. Hubala 4 – bl. 171
3. Ul. Hubala 6 – bl. 172
4. Ul. Hubala 7 – bl. 173
5. Ul. Hubala 5 – bl. 174
6. Ul. Hubala 3 – bl. 175
7. Ul. Hubala 1 – bl. 176

Szczegółowy zakres zamówienia:

- 1) Sprawdzenie jakości/poprawności połączeń poszczególnych odcinków zwodów i w razie konieczności dokonanie miejscowych napraw.
- 2) zapewnienie właściwego odizolowania zwodów poziomych od połaci dachowej poprzez odpowiednie rozmieszczenie i ewentualne uzupełnienie wsporników odgromowych,
- 3) naprawa lub montaż odpowiednich zwodów pionowych wystających ponad chronione elementy dachu, takie jak kominy, maszty, wyłazy na dach, itp.
- 4) wykonanie tzw. uziomów szpikowych w ilościach niezbędnych dla zapewnienia właściwych parametrów i skuteczności działania przedmiotowych instalacji.
- 5) wykonie konserwacji – zastosowanie smaru litowego na złącza i śruby.
- 6) wykonanie niezbędnych prac towarzyszących związanych z właściwym wykonaniem i montażem instalacji odgromowej, w tym ewentualnych przewiertów, odkuć, przebić, uzupełnień tynków, uszczelnienie dachu po przewiertach, itp.
- 7) odtworzenie nawierzchni w miejscach ewentualnych odkuć przy montażu uziomów szpilkowych.
- 8) zakup i dostawa materiałów w ilościach niezbędnych do wykonania instalacji odgromowej.



- 9) usunięcie zdemontowanych i zbędnych materiałów z połaci dachowej i z terenu Spółdzielni.
- 10) wywiezienie zdemontowanych materiałów i gruzu z rozbiórki.
- 11) uwzględnienie kosztów utylizacji zdemontowanych materiałów.
- 12) uwzględnienie kosztów ewentualnego wynajmu i wywozu kontenerów.
- 13) dokonanie pomiarów naprawionych instalacji odgromowych i przekazanie Zamawiającemu Protokołu, potwierdzającego skuteczność działania instalacji odgromowej po naprawach a tym samym spełnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Informacje dodatkowe:

- 1) Wykonawca jest odpowiedzialny, aby wszystkie materiały i elementy wbudowane, montowane lub instalowane w trakcie realizacji robót, odpowiadały wymaganiom określonym w art. 10 ustawy Prawo budowlane.
- 2) Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia, wygradzenia i oznakowania miejsc wykonywanych prac.
- 3) Wykonawca zobowiązany jest do stosowania takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu, na jakość wykonywanych robót.
- 4) Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót zgodnie ze sztuką budowlaną.
- 5) Wykonawca odpowiedzialny jest za pełną kontrolę robót i jakość zastosowanego sprzętu i materiałów budowlanych.
- 6) W trakcie realizacji robót należy przestrzegać obowiązujących przepisów BHP przy robotach budowlano-montażowych.
- 7) Wykonawca zobowiązany jest do pełnego uporządkowania terenu wokół wykonanych robót.
- 8) Końcowy odbiór wykonanych prac, zostanie wykonany przy udziale Wykonawcy i Przedstawicieli Zamawiającego.
- 9) Wykonawca odpowiedzialny jest za zakup oraz dostarczenie wszelkich materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia.
- 10) Okres rękojmi na wykonane roboty będzie obowiązywać przez co najmniej 36 miesięcy od protokolarnego zakończenia robót.
- 11) Wykonawca jest wytwórcą odpadów powstałych w wyniku świadczeń usług i jest zobowiązany do postępowania z nimi w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w ustawie z dnia 14.12.2012 r. o odpadach.
- 12) Wykonawca zapewnia transport odpadów w miejsce utylizacji. Koszty utylizacji i transport odpadów pokrywa Wykonawca.



W ofercie należy podać:

- całkowity koszt robót,
- okres rękojmi na wykonane prace,
- termin wykonania robót – nie później niż do dnia **30.09.2026 r.**

Termin płatności: 30 dni od daty złożenia faktury poprzedzonej podpisaniem protokołu odbioru wszystkich prac o bezusterkowym wykonaniu przedmiotu umowy.

Oferent będzie związany ofertą przez okres 30 dni od dnia określonego jako upływ terminu składania ofert.

Oferent zobowiązany jest do wniesienia wadium w wysokości 10.000,00 zł (*słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100*), przelewem na konto Zamawiającego w Banku PKO BP S.A. III O/Łódź nr **36 1020 3378 0000 1102 0010 8647**, do dnia określonego w ogłoszeniu o konkursie jako termin składania ofert.

Oferty bez dowodu wniesienia wadium będą traktowane jako niekompletne i zostaną odrzucone.

Zwrot wadium Oferentom, którzy nie wygrali konkursu nastąpi niezwłocznie jeżeli:

- upływie terminu związania ofertą,
- Zamawiający unieważni konkurs,
- została zawarta umowa z Oferentem, który wygrał konkurs.

Kwota wadium zaliczona zostaje na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy Zamawiający ustala w wysokości równej kwocie wadium. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania umowy nastąpi w ciągu 7 dni po upływie okresu rękojmi lub terminu usunięcia usterek, które zgłoszone zostały w okresie trwania rękojmi, a termin ich usunięcia przekracza okres rękojmi.

Zamawiający zobowiązany jest zwrócić wadium w ciągu 7 dni Oferentowi:

- który wycofał ofertę przed upływem terminu do składania oferty,
- którego oferta została uznana za nieważną.

Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Zamawiającego jeżeli:

- odmówi podpisania umowy na warunkach określonych we wzorze umowy,
- przedstawi w ofercie dane nieprawdziwe,
- zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta.

Do oferty należy dołączyć:

1. Informację o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub właściwego rejestru.
2. Oświadczenie o niezaleganiu w płaceniu składek ZUS.

3. Oświadczenie o niezaleganiu w płaceniu podatków.
4. Referencje z ostatnich 3 lat dotyczące tego typu prac.
5. Potwierdzenie wpłaty wadium.
6. Potwierdzenie kwalifikacji zawodowych osób/osoby kierującej pracami (uprawnienia budowlane, wpis do PIIB).
7. Polisa OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej

Oferty w zamkniętych kopertach należy składać w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „SYMPATYCZNA”, w Łodzi, przy ul. Batalionów Chłopskich 4 do dnia **19.06.2026 r. do godziny 13⁰⁰**.

Na kopercie należy podać rodzaj robót budowlanych oraz nazwę firmy Oferenta i telefon kontaktowy.

O terminie otwarcia ofert, jak i o terminie indywidualnych negocjacji każdy z Oferentów zostanie poinformowany indywidualnie (telefonicznie).

W razie nieobecności Oferenta lub jego upoważnionego przedstawiciela (pełnomocnika) na negocjacjach, podana cena ofertowa będzie traktowana przez Komisję Konkursową jako ostateczna.

Ogłaszający konkurs zastrzega sobie prawo unieważnienia konkursu bez podania przyczyny.

Załączniki:

- wykaz prac w podziale na poszczególne budynki,
- wzór umowy.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tyłman

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański

Wykaz prac:

Bl. 170

- naprawa 5 szt. uziomów,
- wykonanie ochrony odgromowej nasad kominowych i anten,
- naciągi poprzeczne do sprawdzenia i ewentualnego połączenia,
- konserwacja złączy,
- uzupełnienie wsporników odgromowych,
- przewody odgromowe do sprawdzenia i ewentualnego podłączenia z rynnami oraz wyłazami na dach.

Bl. 171

- naprawa 6 szt. uziomów,
- wykonanie ochrony odgromowej nasad kominowych,
- naciągi poprzeczne do sprawdzenia i ewentualnego połączenia,
- konserwacja złączy,
- uzupełnienie wsporników odgromowych,
- przewody odgromowe do sprawdzenia i ewentualnego podłączenia z rynnami oraz wyłazami na dach.

Bl. 172

- naprawa 14 szt. uziomów,
- wykonanie ochrony odgromowej nasad kominowych,
- uzupełnić połączenia przewodów odprowadzających pionowych z siatką dachu,
- naciągi poprzeczne do sprawdzenia i ewentualnego połączenia,
- konserwacja złączy,
- uzupełnienie wsporników odgromowych,
- przewody odgromowe do sprawdzenia i ewentualnego podłączenia z rynnami oraz wyłazami na dach.

Bl. 173

- naprawa 12 szt. uziomów,
- wykonanie ochrony odgromowej nasad kominowych,
- naciągi poprzeczne do sprawdzenia i ewentualnego połączenia,
- konserwacja złączy,
- uzupełnienie wsporników odgromowych,
- przewody odgromowe do sprawdzenia i ewentualnego podłączenia z rynnami oraz wyłazami na dach.



Bl. 174

- naprawa 6 szt. uziomów,
- wykonanie ochrony odgromowej nasad kominowych,
- naciągi poprzeczne do sprawdzenia i ewentualnego połączenia,
- konserwacja złączy,
- uzupełnienie wsporników odgromowych,
- przewody odgromowe do sprawdzenia i ewentualnego podłączenia z rynnami oraz wyłazami na dach.

Bl. 175

- naprawa 6 szt. uziomów (od strony pn, pd i wschodniej)
- wykonanie ochrony odgromowej nasad kominowych,
- naciągi poprzeczne do sprawdzenia i ewentualnego połączenia,
- konserwacja złączy,
- uzupełnienie wsporników odgromowych,
- przewody odgromowe do sprawdzenia i ewentualnego podłączenia z rynnami oraz wyłazami na dach.

Bl. 176

- naprawa 4 szt. uziomów (od strony pn i wschodniej)
- wykonanie ochrony odgromowej nasad kominowych,
- naciągi poprzeczne do sprawdzenia i ewentualnego połączenia,
- konserwacja złączy,
- uzupełnienie wsporników odgromowych,
- przewody odgromowe do sprawdzenia i ewentualnego podłączenia z rynnami oraz wyłazami na dach.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański