

## UMOWA nr ..... / /2018

zawarta w dniu ..... w Warszawie, pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową Powstańców Śląskich 45 w Warszawie** przy ul. Powstańców Śląskich 45, wpisaną ....., zwaną w dalszej części „ZAMAWIAJĄCYM” w imieniu której występują:

1. .... Przewodniczący Zarządu
2. .... Członek Zarządu

a

**Firmą** ..... z siedzibą w ..... przy ul. .... wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem ....., posiadającą numer NIP: ....., zwaną dalej „WYKONAWCĄ” reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....

### § 1.

1. W ramach niniejszej umowy, Zamawiający powierza Wykonawcy wykonanie prac budowlano – remontowych- uszczelniających ścian, posadzek oraz stropów w garażu podziemnym w budynku przy ul. Powstańców Śląskich 45 w Warszawie, polegających na:
  - uszczelnieniu ścian żelbetowych zewnętrznych na połączeniu z płytą fundamentową,
  - uszczelnieniu ścian żelbetowych wewnętrznych,
  - naprawie zarysowań na ścianach i stropach,
  - naprawie rozwarstwień pomiędzy ścianami a płyta stropową,
  - wymianie i uszczelnieniu koryt odwodnienia liniowego,
  - naprawie posadzki
2. Roboty stanowiące przedmiot niniejszej umowy, opisane są w następujących dokumentach:
  - a. Dokumentacja załączona do niniejszej umowy:
    - 1) „Projekt techniczny- technologiczny wykonania napraw i uszczelnień opracowany przez Biuro Projektów i Usług „HYDROEKSPERT”.
    - 2) Oferta Wykonawcy wraz z Kosztorysem Ofertowym z dnia .....

### § 2.

Ustala się, że następujące dokumenty, wymienione w porządku określającym ich wagę według kolejności, stanowią całość niniejszej umowy:

1. Niniejsza Umowa,
2. Przepisy Prawa Budowlanego, Normy i zasady prac inżynierskich obowiązujące w dniu podpisania i realizacji umowy na terytorium Polski.
3. Projekt Techniczny - Technologiczny. – **załącznik nr 1** do niniejszej umowy

4. Kosztorys Ofertowy - ryczałtowy sporządzony przez Wykonawcę i zaakceptowany przez Zamawiającego - **załącznik nr 2** do niniejszej umowy,

### § 3.

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją budowy i warunkami budowy, w tym z opisem budowy, dokumentacją projektową oraz, że jest w stanie wykonać przedmiot umowy zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie objętym niniejszą umową oraz, że posiada odpowiednie zaplecze, kwalifikowaną kadrę oraz doświadczenie w zakresie wykonawstwa robót objętych niniejszą umową.
3. Wykonawca gwarantuje pełną funkcjonalność i ekonomiczność swojego świadczenia, oświadczając przy tym, że jego świadczenie umowne odpowiadać będzie najnowszemu stanowi techniki, będzie zgodne z polskimi normami oraz normami wymaganymi przez niniejszą umowę, innymi obowiązującymi przepisami oraz warunkami wynikającymi z dokumentów umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej i NW w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej - **załącznik nr 3** - oraz ubezpieczenia pracowników. Wykonawca obowiązany jest posiadać powyższe ubezpieczenie w okresie realizacji robót do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

### § 4.

1. Wykonawca obowiązany jest na żądanie Zamawiającego, przedstawić kopie zamówień i faktury na materiały i urządzenia użyte do realizacji przedmiotowych prac w obiekcie zamawiającego.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania osób trzecich, którymi się posłużył przy wykonaniu prac lub robót.
3. Należy wykonać przedmiot umowy w ustalonych terminach oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy. Jeżeli Wykonawca nie wykona robót w umownych terminach, jak również w przypadku, gdy wykonane roboty zawierają błędy, wady lub są niekompletne, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie przedmiotu umowy osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy.
4. Wykonawca musi zachować w tajemnicy wszelkie informacje dotyczące przedmiotu umowy i inwestycji.
5. Obowiązkiem Wykonawcy jest przestrzeganie porządku na placu budowy.
6. Obowiązkiem Wykonawcy jest przestrzegać przepisy BHP i ogólne przepisy bezpieczeństwa pracy.
7. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu przed zainstalowaniem danych materiałów/urządzeń wszelkie niezbędne do uzyskania odbiorów i zezwoleń wymagane atesty i certyfikaty na materiały/urządzenia wykorzystywane przy realizacji niniejszej umowy. Kopie tych atestów i certyfikatów Wykonawca załączy do dokumentacji powykonawczej.
8. Wykonawca oświadcza, że on i zatrudnieni przez niego pracownicy posiadają aktualne przeszkolenie w zakresie bhp odpowiadające rodzajowi wykonywanych prac. Wykonawca zobowiązany jest również przeprowadzić szkolenie stanowiskowe w zakresie bhp.
9. Wykonawca gwarantuje należyłą dyscyplinę osób, za pomocą których wykonuje umowę, oraz przestrzeganie przez nich przepisów bhp i p.poż. na budowie.
10. Wykonawca zobowiązuje się do poszanowania znajdujących się na terenie budowy instalacji i urządzeń, utrzymania czystości w miejscu wykonywania pracy oraz do pokrycia ewentualnych szkód powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy.

11. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia na placu budowy nadzoru dla swoich pracowników oraz obowiązany jest zabezpieczyć swoje mienie. Zamawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody Wykonawcy.
12. Wykonawca przyjmuje odpowiedzialność za wszelkie szkody oraz przypadki uszkodzenia ciała lub mienia wyrządzone jego działaniem lub zaniechaniem przy realizacji przedmiotu umowy. Za stan wykonanych robót, Wykonawca ponosi odpowiedzialność do czasu podpisania protokołu odbioru końcowego przez Zamawiającego.
15. Wykonawca przed przystąpieniem do wykonania prac zabezpieczy instalację wentylacji oraz instalacji detekcji tlenu w garażu.
16. Zamawiający udostępni Wykonawcy możliwość korzystania odpłatnie na terenie budowy z przyłącza energii elektrycznej, ujęcia wody użytkowej w ilości niezbędnej do realizacji powierzonego zadania.
17. Zamawiający udostępni Wykonawcy front robót wzywając użytkowników miejsc postojowych w garażu do ich opuszczenia.

#### **§ 5.**

1. Ustala się podział na 3 etapy określone harmonogramem rzeczowo- finansowym robót przedłożonym przez Wykonawcę i zaakceptowanym przez Inwestora po podpisaniu Umowy.
2. Terminy wykonania poszczególnych robót zgodnie z przedłożonym harmonogramem prac. Terminy te mogą ulec zmianie w przypadku gdy użytkownicy nie zastosują się do wezwania opuszczenia garażu. W takiej sytuacji zmiana terminu wykonania prac nie obciąża Wykonawcy.
3. Za termin końcowy wykonania uznaje się dzień, w którym całość robót poszczególnych etapów prac stanowiących przedmiot odbioru, zostanie przekazany Zamawiającemu i przez niego przyjęty w stanie bez wad i zastrzeżeń. Terminy mogą ulec zmianie w przypadku gdy użytkownicy nie zastosują się do wezwania opuszczenia garażu.

#### **§ 6.**

1. Przedmiotem odbioru końcowego jest całość robót.
2. Przedmiotem odbiorów częściowych są poszczególne etapy robót ustalone harmonogramem prac.
3. O zakończeniu poszczególnych etapów robót Wykonawca powiadomi Zamawiającego.
4. Zamawiający przystąpi do odbioru częściowego w terminie 3 (trzech) oraz do odbioru końcowego w ciągu 7 (siedmiu) dni licząc od dnia otrzymania zawiadomienia o zakończeniu robót i gotowości do odbioru.
5. Jeżeli Zamawiający nie odbierze robót w przewidzianym terminie, Wykonawca ma prawo sporządzić jednostronny protokół stanowiący podstawę do wystawienia faktury.
6. Warunkiem dokonania odbioru końcowego i zapłaty faktury końcowej, jest przedłożenie przez Wykonawcę prawidłowej dokumentacji powykonawczej, przedłożenie wszelkich wymaganych umową dokumentów, zwłaszcza certyfikatów, itp., a także dokumentów wymaganych do eksploatacji wykonanych robót. W przypadku, gdy w trakcie lub po wykonaniu odbioru końcowego ujawnione zostaną wady, Wykonawca ma obowiązek przystąpić do ich usunięcia na własny koszt w terminie 7(siedmiu) dni od daty zgłoszenia wady.
7. Dzień podpisania przez Strony protokołu odbioru częściowego oraz końcowego bez wad i zastrzeżeń, jest dniem zakończenia poszczególnego etapu prac oraz całości robót.

### § 7.

1. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy jest ryczałtowe i wynosi: ..... **zł brutto** (słownie).
2. Z uwagi na etapowanie prac dopuszcza się wypłatę wynagrodzenia za poszczególne etapy wg. zaakceptowanego harmonogramu finansowo- rzeczowego.
3. Ustalone w punkcie 1 powyżej wynagrodzenie jest niezmienne (ryczałtowe) i nie podlega negocjacji w czasie obowiązywania niniejszej umowy. Ustalone w pkt. 1 wynagrodzenie obejmuje wynagrodzenie i wszelkie koszty z tytułu wykonania wszelkich prac i wszelkich czynności, dostaw i usług poniesione w celu kompleksowego, funkcjonalnego wykonania niniejszej umowy zgodnie z najnowszymi standardami, a także wszystkie niezbędne dokumenty w zakresie Umowy, celem przygotowania obiektu do odbioru. Podstawę zapłaty wynagrodzenia stanowi faktura VAT oraz protokół odbioru częściowego wykonanych robót.
4. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że obowiązuje go uwzględnianie wszelkich zmian na życzenie Zamawiającego, jeśli zmiany te są konieczne dla zgodnego z umową wykonania przedmiotu umowy, a w przypadku przekroczenia bądź zmniejszenia zakresu robót powinien postępować według ustaleń wynikających z niniejszej umowy.

### § 8.

**Zapłata za wykonane i odebrane roboty następować będzie na podstawie faktur częściowych (etapowych) oraz końcowej wystawionych na podstawie protokołów odbioru.**

1. Warunkiem zapłaty jest prawidłowo wystawiona i dostarczona do zamawiającego faktura i załączony do niej zaakceptowany protokół odbioru.
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na konto Wykonawcy w terminie:
  - 2.1. 14 (czternastu) dni na podstawie faktur częściowych (etapowych),
  - 2.2. 14 (czternastu) dni na podstawie faktury końcowej (ostatniego etapu).

### § 9.

1. Po podpisaniu protokołu końcowego, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej.
2. Po podpisaniu przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego, sukcesywnie po .... % kaucji gwarancyjnej zostanie zwrócone na konto Wykonawcy po każdym pełnym roku udzielenia gwarancji.  
*(komentarz – w przypadku udzielenia gwarancji na 5 lat, po każdym roku zostanie zwrócone 20% kaucji).*
3. Z zatrzymanej kaucji gwarancyjnej Zamawiający może dokonać potrąceń wszelkich należności z tytułu niewykonania, nienależytego lub nieterminowego wykonania robót przez Wykonawcę niniejszej umowy
4. Kwotę zatrzymanej kaucji gwarancyjnej Zamawiający zwróci wykonawcy po upływie okresu gwarancji, na zasadach określonych w pkt. 2.
5. Zatrzymana kaucja gwarancyjna nie podlega waloryzacji i będzie zwrócona w nominalnej wysokości (bez odsetek).

### § 10.

Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w formie kar umownych.

1. Wykonawca zapłaci karę umowną w niżej podanych przypadkach i w wysokościach:
  - 1.1. Za niewykonanie robót w terminie w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego (netto) za każdy dzień opóźnienia w stosunku do umownego terminu wykonania każdego etapu robót.

- 1.2. Odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn zależnych od Inwestora, w wysokości 2% wynagrodzenia umownego netto.
2. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
3. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, staje się wymagalne:
  - 1) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki – w tym dniu,
  - 2) za każdy następny rozpoczęty dzień zwłoki – odpowiednio w każdym z tych dni.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z należnego mu wynagrodzenia.

## **§ 11.**

1. Na przedmiot umowy Wykonawca udziela ..... letniej gwarancji w formie pisemnej.
2. Bieg terminu rękojmi i gwarancji rozpoczyna się od daty podpisania protokołu odbioru końcowego.
3. W okresie trwania gwarancji zamawiający w obecności wykonawcy i kierownika budowy, będzie dokonywał czynności przeglądów gwarancyjnych. Wykonawca i kierownik budowy są zobowiązani do uczestniczenia w przeglądach gwarancyjnych nieodpłatnie na wezwanie zamawiającego.
4. Przeglądy gwarancyjne będą dokonywane za każdym razem na żądanie zamawiającego
5. Zamawiający ma prawo zgłaszania wykonawcy w każdym czasie wad lub usterek stwierdzonych w okresie obowiązywania gwarancji, które zostaną stwierdzone podczas użytkowania przedmiotu umowy, a nie w czasie przeglądu gwarancyjnego
6. Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia stwierdzonych wad, nadających się do usunięcia ujawnionych w okresie gwarancji – w terminie 30 dni od wyznaczonego w protokole przeglądu gwarancyjnego terminu do usunięcia wad lub w terminie wyznaczonym pisemnie, w przypadku zgłoszenia wykonawcy usterek lub wad w okresie, o którym mowa w pkt 5 niniejszego paragrafu
7. Gdy wady zostaną usunięte, potwierdzenie usunięcia wad następuje w formie pisemnej w dzienniku budowy i w protokole gwarancyjnym w ciągu 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia ich usunięcia przez wykonawcę.
8. W przypadku nieusunięcia przez wykonawcę zgłoszonych wad w wyznaczonym terminie, zamawiający może usunąć wady lub zlecić ich usunięcie w zastępstwie wykonawcy i na jego koszt i ryzyko po uprzednim pisemnym powiadomieniu wykonawcy.
9. Koszty wymienione w pkt 8 lub ich odpowiednią część zamawiający ma prawo pokryć w całości lub w części z przeznaczonej na ten cel kaucji gwarancyjnej z tytułu należytego wykonania umowy.
10. W ostatnim miesiącu obowiązywania gwarancji, zostanie dokonany ostateczny odbiór przedmiotu umowy, stanowiący ostateczny odbiór gwarancyjny przedmiotu umowy.
11. Odbiór ostateczny zostanie dokonany protokolarnie. Poprzez zakończenie ostatecznego odbioru robót, należy rozumieć dokonanie protokolarnego bezusterkowego odbioru robót bez usterek i wad w obecności przedstawicieli zamawiającego i wykonawcy oraz inspektora nadzoru i kierownika budowy, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania gwarancji.
12. Żądając usunięcia stwierdzonych wad podczas ostatecznego odbioru, zamawiający wyznaczy wykonawcy termin 30 dni na ich usunięcie. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

13. Gdy wady zostaną usunięte, potwierdzenie usunięcia wad następuje w formie pisemnej w dzienniku budowy i w protokole gwarancyjnym, w ciągu 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia ich usunięcia przez wykonawcę.

#### **§ 12.**

1. Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy w przypadkach:
  - 1.1. Gdy Wykonawca w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego nie zmieni sposobu wykonywania robót, będących przedmiotem umowy, jeżeli są one wadliwe lub sprzeczne z umową,
  - 1.2. W przypadku istotnych wad w wykonania przedmiotu umowy, gdy Wykonawca nie zdoła ich usunąć w uzgodnionym terminie,
  - 1.3. Wstrzymania wykonywania robót na czas dłuższy niż 14 (czternaście) dni roboczych,
  - 1.4. Prowadzenia robót w sposób wadliwy lub niezgodny z ustaleniami zawartymi w umowie,
2. W przypadku odstąpienia od umowy, Zamawiający zachowuje roszczenie o zapłatę kar umownych, roszczenia odszkodowawcze, oraz prawo do dokonania wszelkich potrąceń wynikających z niniejszej umowy.

#### **§ 13.**

1. Wykonawca wskazuje jako swojego Kierownika Budowy osobę ..... i oświadcza, że na czas trwania niniejszej umowy jest on nieodwołalnie umocowany do działania w imieniu Wykonawcy i podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dotyczących niniejszej umowy.
2. Przedstawicielem Zamawiającego do podejmowania czynności faktycznych i prawnych niniejszej umowy Zamawiający wskazuje  
.....  
.....  
.....

#### **§ 14.**

1. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
2. Ewentualne sporne kwestie rozstrzygane będą przez właściwy Sąd Powszechny w Warszawie.
3. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej strony.
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego i prawa budowlanego.

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**