

UMOWA nr/ /2019

zawarta w dniu w Warszawie, pomiędzy:

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

1. Prezes Zarządu
2. Członek Zarządu

a

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

1.
2.

zwani dalej łącznie „STRONAMI”

§ 1.

1. Na mocy niniejszej umowy, Zamawiający powierza Wykonawcy wykonanie prac budowlano-remontowych w obrębie tarasów, balkonów, loggi oraz części dachu w rejonie dylatacji i wyłazów dachowych w budynku przy ul. Powstańców Śląskich 45 w Warszawie, polegających na:

- uszczelnieniu tarasów, loggi, balkonów,
- uszczelnieniu dylatacji oraz wokół wyłazów dachowych (klap oddymiających),
- odtworzeniu posadzek tarasów, balkonów i loggi,
- odtworzeniu zieleni na remontowanych tarasach, bez posadzenia drzew i krzewów,
- wymianie i uszczelnieniu wpustów odprowadzających wody z uszczelnianych tarasów,
- naprawie posadzki bez odtworzenia posadzek z drewna i kompozytów,
- odtworzenia chodników z płytek betonowych,
- ustawieniu oraz rozbiórce rusztowań do celów wykonania uszczelnień i napraw zgodnie z projektem.

a Wykonawca zobowiązuje się do oddania wskazanych prac budowlano-remontowych zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej za ustalonym wynagrodzeniem.

2. Prace budowlano-remontowe stanowiące przedmiot niniejszej umowy, opisane są w następujących dokumentach:

1.1. Dokumentacji załączonej do niniejszej umowy:

- „Projekt techniczny- technologiczny wykonania napraw i uszczelnień opracowany przez Biuro Projektów i Usług „HYDROEKSPERT”.

1.2. Oferty Wykonawcy wraz z Kosztorysem Ofertowym z dnia

§ 2.

Strony postanawiają, że następujące dokumenty, wymienione w porządku określającym ich wagę według kolejności, stanowią podstawę wykonywania niniejszej umowy, a w zakresie załączonym stanowią jej integralną część:

1. Przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności: Kodeks cywilny, Prawo Budowlane, Normy i zasady prac inżynierskich obowiązujące w dniu podpisania i realizacji umowy na terytorium Polski,

2. Niniejsza umowa.
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 zamierzeniem Zamawiającego.
2. Wykonawca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie objętym niniejszą umową oraz, że posiada odpowiednie zaplecze, specjalistyczny sprzęt, niezbędne materiały 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 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.
5. Wykonawca zobowiązuje się stosować do wytycznych i wskazówek Zamawiającego dotyczących wykonania umowy, także do zaleceń właściwych władz.
6. Wykonawca zobowiązuje się do szczegółowego dokumentowania każdego etapu realizowanych prac poprzez wykonanie dokumentacji fotograficznej i protokolarnej z udziałem przedstawicieli Zamawiającego przed przystąpieniem do prac, z których wynikać będzie stan – opis zastanych uszkodzeń lub aktualny stan nasadzeń. Wykonawca w toku realizowanych prac dokona analizy poszycia pod kątem przyczyny (nieszczelności) przeciekania, możliwych i dopuszczalnych do zastosowania nasadzeń i wpływu na możliwości przeciekania, jak również oceny istniejących na tarasach nasadzeń w kontekście prawidłowości z wymogami prawa budowlanego i założeniami projektowymi.
7. Wykonawca zobowiązuje się do przywrócenia do stanu poprzedniego naprawianych tarasów, zgodnie z ustaleniami poczynionymi indywidualnie z właścicielami lokali. Każdorazowo Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia protokołu, który będzie zawierał wszelkie niezbędne czynności w celu przywrócenia tarasu do stanu poprzedniego oraz wycenę tych prac oraz zobowiązany jest po zaakceptowaniu protokołu do wykonania tych prac w ramach uzgodnionego w niniejszej umowie wynagrodzenia. W wyjątkowych sytuacjach, za zgodą Zamawiającego Wykonawca będzie mógł przekazać odpowiednie środki na przywrócenie tarasu do stanu poprzedniego właścicielowi lokalu w celu wykonania przez właściciela prac we własnym zakresie.

§ 4.

1. Wykonawca obowiązany jest na żądanie Zamawiającego, przedstawić kopie zamówień na materiały i urządzenia.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania osób trzecich, którymi będzie się posługiwał przy wykonaniu niniejszej umowy lub w związku z jej wykonywaniem.
3. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy w ustalonych terminach, zgodnie z jej postanowieniami. Jeżeli Wykonawca nie wykona robót w ustalonych 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. Zamawiający uprawniony jest wówczas do żądania od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 0,5% wynagrodzenia kwoty całkowitego wynagrodzenia netto za każdy rozpoczęty dzień realizowania wykonania zastępczego.

4. Strony postanawiają, że informacje techniczne, handlowe oraz dotyczące organizacji i zarządzania uzyskane w toku wykonywania niniejszej umowy będą wykorzystywane wyłącznie w celu jej realizowania i mają charakter poufny oraz nie powinny być ujawniane podmiotom trzecim-
5. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia odpowiednich warunków w zakresie przestrzegania przepisów BHP, przepisów z zakresu bezpieczeństwa pracy i ochrony przeciwpożarowej, jak również utrzymywania porządku na każdorazowym miejscu wykonywania umowy.
6. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć 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.
7. Wykonawca oświadcza, że wszystkie osoby, które będą brały udział w wykonywaniu przedmiotu umowy niezależnie od podstawy wykonywania na rzecz Wykonawcy umowy będą posiadały aktualne w każdym czasie przeszkolenie w zakresie BHP uwzględniające rodzaj wykonywanych prac. Wykonawca zobowiązany jest również przeprowadzić szkolenie stanowiskowe w zakresie BHP. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody na dobrach materialnych i niematerialnych powstałe w związku z uchybieniem obowiązkowi opisanemu w niniejszym ustępie.
8. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania umowy w sposób zapewniający nienaruszalność znajdujących się na terenie budowy instalacji i urządzeń, jak również utrzymania czystości w miejscu wykonywania pracy.
9. 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, za wyjątkiem szkody wyrządzonej przez Zamawiającego w sposób umyślny.
10. Wykonawca przyjmuje odpowiedzialność za wszelkie szkody oraz przypadki uszkodzenia ciała lub mienia wyrządzone jego działaniem lub zaniechaniem przy realizacji przedmiotu umowy, jak również za osoby którymi w toku wykonywanej osoby się posługuje..
15. Wykonawca przed przystąpieniem do wykonania prac zabezpieczy budynek oraz wszelkie instalacje.
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 oraz Wykonawca są zobowiązani do współdziałania w celu ustalania z właścicielami udostępniania tarasów.

§ 5.

1. Strony ustalają następujące terminy zrealizowania przez Wykonawcę przedmiotu umowy, stosownie do harmonogramu:
 - 1.1 Sekcja A
 - 1.1.1 Termin rozpoczęcia :
 - 1.1.2 Termin zakończenia :
 - 1.2 Sekcja B
 - 1.2.1 Termin rozpoczęcia :
 - 1.2.2 Termin zakończenia :
 - 1.3 Sekcja C
 - 1.3.1 Termin rozpoczęcia :
 - 1.3.2 Termin zakończenia :
2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie dotrzymania terminów wskazanych w powyższym ustępie wyłącznie w sytuacji, gdy użytkownicy nie zastosują się do wezwania Zamawiającego i nie udostępnią tarasów w sposób umożliwiający odpowiednie wykonywanie umowy.
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.

4. Harmonogram w sposób bezwzględny – w braku odmiennych zleceń i dyspozycji Zamawiającego – będzie realizowany w oparciu o nakazywane prace organów administracji architektoniczno-budowlanej (PINB)

§ 6.

1. Przedmiotem odbioru końcowego jest całość robót.
2. Przedmiotem odbiorów częściowych są poszczególne sekcje robót ustalone w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
3. O zakończeniu poszczególnych etapów robót Wykonawca powiadomi Zamawiającego przesyłką poleconą nadaną za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w komparycji niniejszej umowy.
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, w terminie uzgodnionym z Wykonawcą.
5. Jeżeli Zamawiający nie odbierze robót w przewidzianym terminie, Wykonawca po powtórny powiadomieniu Zamawiającego w tożsamy sposób i bezskutecznym upływie tego terminu 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 przystąpi 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 netto powiększone o odpowiednią stawkę podatku od towarów i usług obowiązującą w dniu wystawienia faktury.
2. Wypłata wynagrodzenia będzie następowała częściami za poszczególne etapy zrealizowanego przedmiotu umowy według poniższego harmonogramu:
 - sekcja A – wartość ca. Lub Etap I itp
 - sekcja B – wartość ca.
 - sekcja C – wartość ca
3. Ustalone w ustępie 1 powyżej wynagrodzenie nie będzie podlegało podwyższeniu w. Ustalone w pkt. 1 wynagrodzenie obejmuje wynagrodzenie i wszelkie koszty z tytułu wykonania prac i czynności, dostaw / usług poniesione w celu kompleksowego, funkcjonalnego wykonania niniejszej umowy zgodnie z najnowszymi standardami technicznymi, 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. W przypadku ograniczenia zakresu prac uzasadnionego potrzebami Zamawiającego proporcjonalnemu ograniczeniu podlegać będzie wynagrodzenie należne Wykonawcy.
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.

1. Warunkiem zapłaty jest prawidłowo wystawiona 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 przejściowych
 - 2.2. 14(czternastu) dni na podstawie faktury końcowej

od dnia otrzymania przez Zamawiającego faktury wraz z zaakceptowanym protokołem odbioru dokumentującego wykonanie danego etapu przedmiotu umowy.

§ 9.

1. Z każdej faktury za wykonane roboty, Zamawiający dokona potrącenia 5 % jej wartość netto jako gwarancję należytego i terminowego wykonania umowy.
2. Z zatrzymanej kaucji Zamawiający może dokonać potrąceń wszelkich należności z tytułu niewykonania, nienależytego lub nieterminowego wykonania przez Wykonawcę niniejszej umowy
3. Kwotę zatrzymaną zamawiający zwróci wykonawcy po upływie okresu gwarancji-
4. Niezależnie od powyższych postanowień niniejszego paragrafu, w celu zabezpieczenia prawidłowego wykonywania prac (czy też konieczności przywrócenia do stanu sprzed rozpoczęciem wadliwie wykonywanych prac) i ewentualnych szkód na mieniu lub osobach jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem przez Wykonawcę, przed przystąpieniem do wykonywania robót zobowiązany jest uiszczyć na wskazany przez Zamawiającego rachunek bankowy kaucję w wysokości, która następnie zostanie zwolniona i zwrócona na rzecz Wykonawcy w przypadku jej niewykorzystania.

§ 10.

Zamawiający uprawniony jest do domaga się od Wykonawcy zapłaty następujących kar umownych:

1. Za opóźnienie w przystąpieniu do realizacji umowy, z wyłączeniem przypadku nieudostępniania trasów przez właścicieli lokali w sposób uniemożliwiający rozpoczęcie prac za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w wysokości 1% wynagrodzenia całkowitego (netto),
2. Za nieterminowe przekazanie poszczególnych etapów robót w wysokości 1% wynagrodzenia całkowitego (netto) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
3. Za nieprzystąpienie do sporządzenia protokołu odbioru robót lub poszczególnych etapów robót 2% wynagrodzenia całkowitego (netto) za każdy rozpoczęty dzień bez odbioru.

Zastrzeżone kary umowne nie wyłączają uprawnienia Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 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. Każdorazowe skorzystanie uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji przerywa bieg terminu do skorzystania z tych uprawnień powodując po zrealizowaniu napraw z tych tytułów bieg terminów do skorzystania z uprawnień od nowa.
3. W ramach gwarancji Wykonawca odpowiada za fachowe i terminowe wykonanie zleconych robót.
4. Wykonawca zobowiązuje się do usuwania usterek gwarancyjnych niezwłocznie, przez co rozumieć należy przystąpienie do usuwania wad i usterek w terminie 7 dni od ich zgłoszenia. W zależności od charakteru zgłoszonej wady lub usterki stosowna naprawa zostanie zrealizowana przez Wykonawcę w terminie do 5 lub 10 dni. W przypadku uchybienia powyższym terminom napraw Zamawiający będzie miał możliwość ich wykonania we własnym zakresie i przysługiwało mu będzie prawo dochodzenia poniesionych kosztów od Wykonawcy; skorzystanie z tego uprawnienia nie będzie powodowało wygaśnięcia uprawnień z tytułu niniejszego paragrafu przysługujących Zamawiającemu względem Wykonawcy.:-

§ 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.
3. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy we wskazanych w niniejszym paragrafie przypadkach Zamawiający jest uprawniony do domagania od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 10% wartości netto całkowitego wynagrodzenia końcowego jakie przysługiwałoby Wykonawcy w przypadku prawidłowego zrealizowania przedmiotu umowy.

§ 13.

1. Wykonawca wskazuje jako swojego Kierownika Budowy osobę i oświadcza, że na czas trwania niniejszej umowy jest on umocowany do działania w imieniu Wykonawcy i podejmowania wszelkich czynności faktycznych dotyczących wykonywania przedmiotu 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 sąd powszechny właściwości ogólnej Zamawiającego.
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:

Załączniki: