

UMOWA nr

W dniu w Warszawie pomiędzy: Wspólnotą Mieszkaniowąz siedzibą w Warszawie przy ul., zwanym dalej „Zamawiającym”, reprezentowanym przez:

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach:

..... – członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

..... – członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

a firmą: z siedzibą, zwanym w treści umowy "Wykonawcą" reprezentowanym przez:

Pana

W wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty w trybie konkursu ofert zawarta została umowa o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie prac remontowych izolacji tarasu zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Górczewskiej 226 ABCDE w Warszawie o zakresie:

Demontaż ścianek dzielących taras na części użytkowe, rozebranie nawierzchni tarasu z płyt, zebranie dystansów i zeskładowanie, demontaż ocieplenia budynków na ścianach stykających się z tarasem do wysokości pierwszej boni, rozebrać obróbki blacharskie, zdemontować wpusty tarasowe, wykonać w miejscach uszkodzeń reprofiliację betonu, zerwać pas papy przy ścianach budynków o szerokości około 1m, po oczyszczeniu wyrównać podłoże i uzupełnić warstwę spadkową, w miejscach otworów osadzić systemowe wpusty z mankietem z membrany EPDM np. Dallmer, na krawędziach zamontować systemowe obróbki np. Ravadeck DM, oczyścić istniejącą izolację, styki papy i wokół wpustów wyrównać masą bitumiczną typu KMB, zagruntować odsłonięte elementy ścian budynków i istniejącą papę, wykonać izolację przeciwwodną z membrany EPDM Restrix z wyprowadzeniem na ściany min. 30 cm, przejścia instalacyjne doszczelnić dodatkowo w systemie np. Alsan Flashing firmy Sopreme, uzupełnić płytami styropianowymi usuniętą warstwę ocieplenia ścian wraz z odtworzeniem tynków, zamontować rynny i rury spustowe, ułożyć ponownie płyty z betonu płukanego na dystansach, odtworzyć ścianki dzielące taras. Utrzymywanie czystości w miejscach wykonywania prac, codzienne sprzątanie po zakończeniu robót, bieżące usuwanie odpadów budowlanych z terenu osiedla. Zapewnienie nadzoru nad wykonywanymi pracami przez uprawnionego kierownika robót.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z części robót, pomniejszając tym

samym należne wynagrodzenie o wartość niezrealizowanego fragmentu prac, zgodnie z przedstawionymi kosztorysami ofertowymi.

2. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy określają kosztorysy ofertowe, wraz ze złożoną ostateczną ofertą stanowiącą integralną część umowy.

§ 2

Zamawiający przekazuje Wykonawcy, protokolarnie w ciągu 7 dni od daty podpisania umowy front robót wymienionych w §1 ust.1 oraz istniejącą dokumentację techniczną.

§ 3

1. Termin zakończenia całości prac ustala się na r. Protokolarne przekazanie frontu robót polegać będzie na udostępnieniu terenu budynków, na których wykonywane będą prace, Zamawiający wskaże miejsce poboru energii elektrycznej oraz wody. Zamawiający informuje, że nie zabezpiecza wykonawcy pomieszczeń socjalno-bytowych oraz magazynowych.
2. Za termin zakończenia robót uważać się będzie datę zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, potwierdzoną przez inspektora nadzoru budowlanego podpisaniem protokołu technicznego odbioru robót.
3. Zamawiający dopuszcza udział podwykonawców w realizacji zadania przez Wykonawcę.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe i terminowe wykonanie całego przedmiotu umowy, w tym także odpowiedzialność za jakość, terminowość oraz bezpieczeństwo robót wykonywanych przez podwykonawców.
5. Wykonawca oświadcza, że podwykonawcom zostaną powierzone następujące roboty:
 - a)
 - b)
6. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty z podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni do przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
7. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy.
8. W celu wynikającym z pkt. 4 niniejszego paragrafu Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia właściwej organizacji i koordynacji robót poprzez zabezpieczenie pełnego nadzoru wykonawczego.
9. Wykonawca zapewni ustalenie w umowach zawieranych z podwykonawcami odpowiedzialności za wady, aby nie był on krótszy od okresu odpowiedzialności za wady Wykonawcy wobec Zamawiającego i odpowiadał zakresowi odpowiedzialności przyjętej przez Wykonawcę wobec Zamawiającego.

§ 4

Nadzór nad realizacją robót z ramienia Zamawiającego sprawować będzie:

.....
Nadzór nad realizacją robót z ramienia Wykonawcy pełnić będzie:

.....

§ 5

I. Warunki wykonania robót:

1. Roboty będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i normami oraz przepisami BHP i p. poż.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zgłaszania konieczności wykonania robót nieprzewidzianych i dodatkowych i na wezwanie Zamawiającego wykonać roboty, które mogą wyniknąć w trakcie realizacji zamówienia, a których nie można było przewidzieć na etapie opracowywania dokumentacji, zgodnie z protokołem konieczności, sporządzonym przez Zamawiającego z udziałem Wykonawcy.

II. Warunki odbioru robót:

1. Każdy element robót zanikających należy zgłosić do odbioru Inspektorowi Nadzoru, a dalsze etapy robót można kontynuować po uzyskaniu jego zezwolenia.
2. Odbiór robót może nastąpić po potwierdzeniu gotowości do odbioru przez Inspektora Nadzoru. W przypadkach uzasadnionych Komisja Odbioru może zdecydować o potrąceniach wynagrodzenia Wykonawcy z tytułu wystąpienia wad trwałych. W innych przypadkach Komisja ustali termin usunięcia ewentualnych usterek.
3. Zamawiający ma prawo w trakcie realizacji albo po zakończeniu robót odmówić przyjęcia fragmentu lub całości robót wykonanych niezgodnie z wymogami technicznymi lub ofertą. Powstałe z tego tytułu szkody ponosi Wykonawca niezależnie od kar umownych, na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.

§ 6

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie całości przedmiotu umowy strony ustalają w oparciu o złożoną ofertę w wysokości: brutto PLN (słownie:). Do powyższej kwoty został doliczony należny podatek VAT w obowiązującej wysokości.
Ewentualne roboty dodatkowe o których mowa w §5 pkt. 2 będą wycenione odrębnie z uwzględnieniem czynników cenotwórczych i zasad wynikających z załączonych do niniejszej umowy kosztorysów ofertowych jednakże nie więcej niż do 10% wartości umowy
2. Wynagrodzenie Wykonawcy płatne będzie na podstawie wystawionej faktury po podpisaniu protokołu odbioru robót.
3. Zamawiający dopuszcza fakturowanie częściowe maksymalnie w etapach po potwierdzeniu zaawansowania robót w formie protokołu częściowego odbioru robót.
4. Wykonawca zobowiązany jest do rozliczenia robót i wystawienia faktury końcowej w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu końcowego odbioru robót oraz przekazaniu dokumentów opisanych w § 7.

§ 7

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych i dostarczyć Zamawiającemu wymaganych prawem certyfikatów, atestów i zaświadczeń o dopuszczeniu zastosowanych materiałów do stosowania w budownictwie, zgodnie z art. 10 prawa budowlanego i złożoną ofertą.

§ 8

Odstąpienie od umowy.

1. Zamawiający może odstąpić od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu, jeżeli Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem robót lub ich wykonaniem, a w szczególności:
 - a) nie przystąpił do realizacji robót w terminie 7 dni od daty określonej w §2 pkt. 1 tj. od udostępnienia frontu robót
 - b) zaniechał realizacji robót nieprzerwanie przez okres co najmniej 7 dni,

- c) tak dalece opóźnia się z wykonaniem robót, iż nie jest prawdopodobne, że zdoła je ukończyć w umówionym terminie.
2. Zamawiający może odstąpić od umowy, o ile Wykonawca wykonuje roboty wadliwe, lub w sposób sprzeczny z umową, a w szczególności stosuje materiały złej jakości, niezgodne z ofertą lub realizuje roboty niedbale, niezgodnie z uzgodnieniami lub zaleceniami Zamawiającego i pomimo wezwania do zmiany sposobu wykonania robót i wyznaczenia mu w tym celu odpowiedniego terminu nie wywiązuje się należycie z umowy.
 3. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie będzie służyło interesowi publicznemu, czego nie można było powiedzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od daty powzięcia wiadomości o tej zmianie. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należytego z tytułu wykonania części umowy, ustalonego na podstawie zatwierdzonego protokołu zaawansowania prac.
 4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego inspektor nadzoru winien ustalić wartość wykonanych przez wykonawcę robót, a także wartość nie zużytych i pozostawionych na budowie materiałów zaplecza budowy i budowli tymczasowych.
 5. Ustalenie wartości, o których mowa w pkt. 4 następuje w obecności Wykonawcy, chyba że Wykonawca nie stawia się w terminie określonym przez Zamawiającego, wówczas Zamawiający dokona wyceny jednostronnie na ryzyko Wykonawcy.

§ 9

Do obowiązków Wykonawcy należy:

1. wykonanie umowy z należytą starannością i zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami BHP i P.poż. oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z dnia 10 lipca 2003r.) i zasadami wiedzy technicznej,
2. użycie do realizacji umowy materiałów i urządzeń odpowiadających wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie (Prawo Budowlane),
3. utrzymanie należytego porządku w trakcie wykonywania prac oraz staranne usuwanie resztek materiałów i odpadów poza teren budynku w miejsca do tego celu wyznaczone.
4. zabezpieczanie przed nadmiernym zabrudzeniem lub zniszczeniem lokali mieszkalnych, poprzez okrywanie sprzętów i podłóg folią lub tekturą falistą w trakcie wykonywania prac,
5. zawiadomienie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych w terminie 1-go dnia od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania; roboty nie przewidziane dokumentacją, których potwierdzona przez Zamawiającego konieczność wystąpi w toku realizacji umowy Wykonawca obowiązany jest wykonać tylko na podstawie pisemnego zamówienia Zamawiającego,
6. informowanie Zamawiającego telefonicznie o terminie zakrycia robót oraz terminie odbioru robót zanikających; w przypadku nie powiadomienia Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany na jego żądanie odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego,
7. przerwanie robót na żądanie Zamawiającego oraz zabezpieczenie wykonanych robót przed ich zniszczeniem,
8. w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia robót lub ich części w toku realizacji umowy - naprawienie ich i doprowadzenie ich do stanu poprzedniego,
9. po zakończeniu robót, uporządkowanie terenu robót i przekazanie go Zamawiającemu w terminie odbioru przedmiotu umowy,

10. ubezpieczenie robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz odpowiedzialności cywilnej za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami najpóźniej przed terminem przekazania frontu robót. Umowa ubezpieczeniowa od odpowiedzialności cywilnej za szkody związane z prawidłową działalnością gospodarczą podlega akceptacji Zamawiającego.
Polisa ubezpieczeniowa zaakceptowana przez Zamawiającego stanowi załącznik do umowy.

§ 10

Bez uprzedniej zgody Zamawiającego mogą być wykonane tylko roboty, których natychmiastowe wykonanie jest niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii - potwierdzone sporządzonym protokołem konieczności.

§ 11

- Po zakończeniu całości robót objętych umową Wykonawca zgłosi Zamawiającemu na piśmie gotowość do odbioru.
- Zamawiający dokona odbioru końcowego w ciągu 7 dni od daty potwierdzenia przez inspektora nadzoru zakończenia robót. Potwierdzeniem dokonania odbioru jest protokół końcowy podpisany przez strony umowy.
- Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, które:
 - usunąć się nie dadzą - Zamawiający może żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi lub odstąpić od umowy lub obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
 - nadają się do usunięcia - Zamawiający wyznaczy dodatkowy termin do ich usunięcia. Wyznaczenie dodatkowego terminu do usunięcia wad nie pozbawia Zamawiającego prawa do żądania kar umownych za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy.
- Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Zamawiający odstąpi od umowy lub dokona odbioru przedmiotu umowy i obniży odpowiednio wynagrodzenie.

§ 12

- Zapłata za wykonane i odebrane roboty nastąpi ze środków Zamawiającego przekazem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze w terminie do 30 dni od daty odebrania faktury wystawionej przez Wykonawcę na Zamawiającego.
- Podstawą wystawienia faktury stanowić będzie protokół odbioru przedmiotu umowy podpisany przez przedstawiciela Wykonawcy i Zamawiającego.
- Za termin zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy strony ustalają dzień, w którym Zamawiający polecił przelanie wynagrodzenia na jego konto.

§ 13

- Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy na okres miesięcy licząc od daty odbioru końcowego.
- Odbioru gwarancyjnego Zamawiający dokona w terminie 30 dni po upływie terminu gwarancji, o którym mowa w niniejszej umowie.
- W celu należytego zabezpieczenia wykonania umowy WYKONAWCA wnosi zabezpieczenie wynoszące 5% wartości brutto przedmiotu umowy tj. złotych (Słownie: złotych) w jednej z następujących form:

- w pieniądzu

- w formie potrącenia 5% wartości wystawionej faktury w trakcie realizacji zapłaty

Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu należy wpłacić najdalej w 30 dniu od podpisania umowy na konto ZAMAWIAJĄCEGO

Zabezpieczenie zostanie zwrócone WYKONAWCY w terminie do 30 dni po bezusterkowym odbiorze pogwarancyjnym.

§ 14

1. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał się z zakresem robót i otrzymał od Zamawiającego wszelkie informacje i dane jakie mogą mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu umowy.
2. Wykonawca dokona zabezpieczenia budowy na koszt własny.

§ 15

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki,
 - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub za wady w okresie rękojmi w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad. W razie zwłoki w usunięciu wad w uzgodnionym terminie, kara ulega podwyższeniu o 1% licząc od dnia upływu tego terminu.
 - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną:
 - a) za zwłokę w przekazaniu frontu robót lub uniemożliwienie rozpoczęcia robót - w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,
 - b) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następnego po terminie, w którym odbiór powinien być przeprowadzony,
 - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.
3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 16

W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku dostawca lub wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy, a także za materiały, których nie będzie mógł wykorzystać lub zwrócić do producenta.

§ 17

1. Zmiana treści umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem jej nieważności.
2. Niedopuszczalna jest jednak pod rygorem nieważności zmiana postanowień umowy oraz wprowadzenie nowych postanowień do umowy, niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

§ 18

Bez zgody Zamawiającego Wykonawcy nie przysługuje prawo przeniesienia wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią.

§ 19

W sprawach nie uregulowanych przedmiotową umową mają zastosowanie przepisy Prawa Budowlanego oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 20

Sprawy sporne wynikające w trakcie realizacji umowy, a związane z jej treścią będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd dla siedziby Zamawiającego.

§ 21

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający

Wykonawca