

zawarta w Warszawie w dniu pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniowo Budowlaną „Osiedle Kabaty” z siedzibą w Warszawie (02-796) przy ulicy Bronikowskiego 9, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000056262, NIP: 525-10-00-112, REGON: 010712106, reprezentowaną przez:

1. **Andrzeja Kornackiego - Prezesa Zarządu** oraz
2. **Norberta Woźniaka - Wiceprezesa Zarządu**

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a firmą

.....
z siedzibą NIP:

Regon:

zwanym dalej „**Wykonawcą**”

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” oddzielnie zaś „**Stroną**”

§ 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na wykonaniu remontu części balkonów i fragmentów elewacji budynku przy ulicy Wąwozowej 6 w Warszawie.
2. Strony ustalają, że szczegółowy zakres prac w budynku opisanym w ust. 1 powyżej będzie obejmował:
 - 1) **Kompleksowy remont fragmentów elewacji będzie obejmował m. in.:**
 - czyszczenie elewacji,
 - usunięcie glonów,
 - naprawę pęknięć i ubytków,
 - malowanie fragmentów elewacji w kolorach istniejących – kolor zostanie podany z projektu kolorystyki budynku,
 - uszczelnienie obróbek blacharskich parapetów.
 - Zakres prac do wykonania będzie obejmował:**
 - Elewację południową zewnętrzną oraz elewację południową wewnętrzną: 3.840,00 m²
 - 2) **Remont balkonów bez wymiany izolacji i balustrad okien portfenetry:**
 - naprawa pęknięć i ubytków elewacji (czoło balkonu + spód balkonu),
 - malowanie elewacji (czoło balkonu + spód balkonu),
 - naprawa i malowanie obróbek blacharskich balkonu,
 - oczyszczenie z rdzy, farby i malowanie balustrad,
 - czyszczenie z rdzy, farby i malowanie pochwyty i podstawy,

- uzupełnienie fugi płytek gres z zastosowaniem fugi mrozoodpornej – w razie potrzeby,

Zakres prac do wykonania będzie obejmował:

- na remontowanych ścianach elewacji balkony na których nie są wymieniane izolacje oraz balustrady okien portfenetry.

3) Remont balkonów z wymianą izolacji:

- naprawa pęknięć i ubytków elewacji (czoło balkonu + spód balkonu),
- malowanie elewacji (czoło balkonu + spód balkonu),
- oczyszczenie z rdzy, farby i malowanie balustrad,
- czyszczenie z rdzy, farby i malowanie pochwyty i podstawy,
- naprawa marek mocujących,
- rozebranie istniejących warstw posadzki i izolacji przeciw wodnej oraz obróbki blacharskiej na płycie balkonowej,
- rozebranie i odtworzenie izolacji termicznej oraz tynku z pomalowaniem na ścianie budynku w obrębie remontowanego balkonu,
- naprawa płyty balkonowej,
- wykonanie nowej izolacji przeciw wodnej bezspoinowej z wywiniciem na ścianę oraz nowych warstw spadkowych na płycie i obróbki blacharskiej,
- ułożenie wierzchniej warstwy posadzki z płytek gres mrozoodpornych podwyższonej odporności na ścieranie oraz nasiąkliwości $\leq 3\%$ w wymiarze 30x30 cm (do wyboru trzy kolory płytek dostosowane odcieniem do elewacji budynku).
- fugowanie posadzki z ww. płytek gres z zastosowaniem fugi mrozoodpornej,
- transport i utylizacja materiałów z rozbiórki.

Zakres prac do wykonania będzie obejmował:

- balkony : typ „I” o pow. 4,30 m², - 6 szt.
- 1. typ „II” o pow. 6,30 m², - 6 szt.
- 2. typ „III” o pow. 4,80 m², - 12 szt.
- 3. typ „IV” o pow. 4,80 m², - 3 szt.
- 4. typ „V” o pow. 6,70 m², - 3 szt.

3. Szczegółowy przedmiot Umowy został określony w Zapytaniu ofertowym i Ofercie Wykonawcy, które stanowią Załącznik nr 1 i 2 do niniejszej Umowy.
4. Roboty zostaną wykonane w systemie firmy

§ 2

1. Termin rozpoczęcia prac nastąpi w dniu..... 2017 r.
2. Termin zakończenia prac Strony ustalają na dzień 2017 r.
3. Rozliczeniu podlega wykonanie całości przedmiotu niniejszej umowy.
4. Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego o terminie wykonania przedmiotu zamówienia z 3-dniowym wyprzedzeniem.
5. Zamawiający zobowiązany jest w ciągu 8 dni roboczych od dnia doręczenia mu zawiadomienia o wykonaniu prac dokonać protokolarnego ich odbioru lub wskazać, jakie zgłasza do wykonanych prac zastrzeżenia. Termin usunięcia wad i zastrzeżeń do wykonanych prac zostanie ustalony wspólnie przez Strony nie może być on jednak dłuższy niż 5 dni od dnia zgłoszenia ww. zastrzeżeń lub wad. W przypadku niemożności uzgodnienia tego terminu w ciągu 7 dni od zawiadomienia, Zamawiający ma prawo wyznaczyć termin według własnego uznania. Jeśli

Wykonawca nie usunie ich w tym terminie Zamawiający może zlecić usunięcie tych wad (usterek) innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

6. Do odbioru prac po usunięciu wad lub zastrzeżeń bądź po uzupełnieniu prac stosuje się odpowiednio § 2 ust. 4-5 niniejszej Umowy.
7. Strony ustalają, że dokumentem potwierdzającym przekazanie i odbiór przedmiotu zamówienia jest protokół odbioru końcowego tych prac .
8. Protokół odbioru końcowego winien być sporządzony na piśmie i podpisany przez Komisję odbiorową, w skład której wchodzi inspektor nadzoru inwestorskiego, administrator i inny przedstawiciel Zamawiającego oraz Wykonawca.
9. Na trzy dni robocze przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu robót Wykonawca dostarczy Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą celem weryfikacji. Zamawiający może zgłosić w formie pisemnej zastrzeżenia do kompletności bądź poprawności dokumentacji określając zakres zastrzeżeń oraz termin ich usunięcia. Termin odbioru końcowego prac w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń do dokumentacji przez Zamawiającego ulega na wniosek Zamawiającego przesunięciu o termin wyznaczony na usunięcie zastrzeżeń. Potwierdzenie kompletności i poprawności dokumentacji powykonawczej przez Zamawiającego warunkuje przystąpienie do odbioru końcowego prac. Jeśli w ramach odbioru końcowego prac zostaną wykonane zmiany w przedmiocie umowy wówczas Wykonawca będzie zobowiązany do naniesienia odpowiednich zmian do dokumentacji powykonawczej w terminie 14 dni od odbioru końcowego prac. Do odbioru dokumentacji po usunięciu zastrzeżeń bądź po uzupełnieniu stosuje się odpowiednio § 2 ust. 5 niniejszej Umowy.

§3

1. Wszystkie materiały oraz sprzęt niezbędne do wykonania prac objętych Umową nabędzie oraz dostarczy Wykonawca na swój koszt i ryzyko.
2. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Ponadto, Wykonawca jest zobowiązany do:
 - a) usuwania na swój koszt wszelkich wad w robotach stwierdzonych przy odbiorze końcowym, w terminie uzgodnionym przez Strony, nie dłuższym jednak niż 5 dni,
 - b) zabezpieczenia terenu budowy, zapewnienia i przestrzegania przepisów p/pożarowych oraz BHP na terenie budowy,
 - c) zmiany sposobu wykonania robót w sytuacji kiedy będzie je wykonywał wadliwie lub w sposób sprzeczny z umową, po uprzednim wezwaniu przez Zamawiającego,
 - d) umożliwienia i ułatwienia Zamawiającemu nadzoru nad realizacją przedmiotu umowy oraz wykonania czynności odbiorowych,
 - e) wykonania pomiarów sprawdzających, dostarczenia certyfikatów lub deklaracji zgodności na wykorzystywane materiały przed ich wbudowaniem oraz stosowania odpowiedniej technologii,
 - f) utrzymywania w czasie realizacji przedmiotu umowy terenu przy budynku w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz niezwłocznego usuwania zbędnych materiałów, śmieci oraz niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych oraz

uporządkowania terenu prac.

- g) posiadanie polisy ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej na wartość nie mniejszą niż określona w § 4 ustęp 1, ważnej co najmniej do zakończenia okresu gwarancji określonego w § 8 ust.1.

§ 4

1. Strony ustalają ryczałtowe wynagrodzenie za wykonanie prac objętych niniejszą umową w łącznej wysokości złotych netto (słownie:zł netto), złotych brutto (słownie:zł brutto) zgodnie ze złożoną ofertą.
2. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 powyżej pokrywa również wszystkie niezbędne koszty do wykonania przedmiotu umowy oraz jego bezpiecznej eksploatacji, a w szczególności koszty wszystkich robót przygotowawczych, porządkowych, zagospodarowania i zabezpieczenia terenu prac, a także wywozu gruzu i nieczystości zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz koszt sporządzenia dokumentacji powykonawczej.
3. Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury końcowej po wykonaniu całości prac zgodnie z § 2 ust. 3 Umowy oraz po protokolarnym odbiorze - bez zastrzeżeń - określonego w § 1 Umowy przedmiotu umowy przez Komisję odbiorową.
4. Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury częściowej po wykonaniu części prac określonych w Umowie oraz po protokolarnym ich odbiorze - bez zastrzeżeń przez Komisję odbiorową - nie częściej niż raz w miesiącu.
5. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, nr NIP REGON
6. Płatność za fakturę nastąpi przelewem bankowym na rachunek Wykonawcy o numerze w terminie 14 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury zgodnie z ust. 3 lub 4 powyżej.
7. Za datę dokonania płatności przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

§5

1. Zamawiający upoważnia pana Michała Zadrożnego do sprawowania nadzoru Inwestorskiego nad wykonywanymi robotami objętymi niniejszą umową.
2. Wykonawca ustanawia kierownika robót pana tel. do prowadzenia prac objętych niniejszą umową.
3. Kierownik robót ma obowiązek codziennego, osobistego uczestniczenia w realizacji robót w zakresie i czasie uzgodnionym z Inspektorem nadzoru Zamawiającego.

§ 6

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy bez prawa do odszkodowania dla Wykonawcy w przypadku opóźnienia w rozpoczęciu robót większego niż trzy dni lub nieuzasadnionego ich przerwania na co najmniej trzy dni, nie przestrzegania warunków technicznych lub technologicznych oraz przepisów

przepisów BHP i ppoż. przez Wykonawcę.

2. Odstąpienie od umowy następuje przez złożenie pisemnego oświadczenia przez Zamawiającego. Zamawiający może zrealizować każde z powyższych uprawnień do odstąpienia w terminie 14 dni od zaistnienia przesłanek opisanych w ust. 1 powyżej.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn opisanych w ust. 1 powyżej Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do zażądania od Wykonawcy kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia netto Wykonawcy.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek natychmiastowego wstrzymania robót i zabezpieczenia nie zakończonych robót oraz terenu budowy. W terminie 7 dni od daty zawiadomienia Wykonawcy o odstąpieniu przez Zamawiającego od umowy Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia inwentaryzacji robót przy udziale Zamawiającego. W razie nie wywiązania się przez Wykonawcę z powyższych obowiązków Zamawiający ma prawo sporządzić we własnym zakresie i na koszt Wykonawcy inwentaryzację robót.

§7

Roboty dodatkowe lub zamienne mogą być wykonane wyłącznie na podstawie podpisanego aneksu do umowy lub odrębnej umowy.

§ 8

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace w okresie 6 lat od daty bezusterkowego odbioru końcowego prac oraz rękojmi za wady fizyczne w okresie trzech lat od daty bezusterkowego odbioru końcowego prac.
2. W ramach udzielonej gwarancji - w przypadku ujawnienia się wad (usterek) wykonanych prac po dacie ich końcowego odbioru, Wykonawca ma obowiązek wady (usterki) usunąć na własny koszt w ciągu 14 dni od zawiadomienia go o ich istnieniu przez Zamawiającego. Jeśli wykonawca nie usunie ich w tym terminie Zamawiający może zlecić usunięcie tych wad (usterek) innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

§9

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich za wykonanie robót zgodnie z przepisami BHP i ppoż.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przy wykonywaniu przedmiotu umowy Zamawiającemu i osobom trzecim.
3. Wykonawca przed rozpoczęciem robót wykona na swój koszt dokumentację fotograficzną istniejącej zieleni w obrębie prowadzenia robót. Dokumentacja ta posłuży do ewentualnego przywrócenia zieleni do stanu pierwotnego.
4. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie niezbędne do należytego wykonania przedmiotu umowy.

§10

1. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za opóźnienie w bezusterkowym wykonaniu prac w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 2 niniejszej umowy w wysokości 0,3 % wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia.
2. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za nie usunięcie w okresie rękojmi lub gwarancji ewentualnych usterek lub wad - w wysokości 0,3 % wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust.1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia następującego po dniu wyznaczonym na wykonanie usunięcia wad do dnia faktycznego odbioru, dokonanego bez zastrzeżeń.
3. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za nie wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 20 % wartości wynagrodzenia brutto określonego § 4 ust. 1.
4. Zamawiający może potrącić naliczone kary umowne z faktury wystawionej przez Wykonawcę, a Wykonawca wyraża na to zgodę.
5. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kar umownych.
6. Zamawiający zatrzyma **kwotę 5 % wartości wynagrodzenia brutto** Wykonawcy określonego w § 4 ust.1 Zatrzymana kwota zostanie zwrócona Wykonawcy w nominalnej wysokości w ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia okresu gwarancji zgodnie z § 8 ust. 1 niniejszej umowy i po protokolarnym bezusterkowym odbiorze pogwarancyjnym, na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
7. Środki z zatrzymanej przez Zamawiającego kwoty zgodnie z ustępem 6 powyżej, mogą w szczególności zostać wykorzystane przez Zamawiającego na poczet pokrycia wynagrodzenia podmiotu trzeciego w ramach wykonania zastępczego zgodnie z § 2 ust. 5 oraz 9 oraz § 8 ust.2 niniejszej umowy.

§11

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§13

Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

GŁÓWNY SPECJALISTA
NADZÓR PRAC BUDOWLANYCH
SMB "OSIEDLE KABATY"
mgr inż. Michał Zadrożny

KIEROWNIK DZIAŁU
EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNEGO
SMB "OSIEDLE KABATY"
T. Szczęsny
mgr inż. Dariusz Szczęsny

PREZES ZARZĄDU
SMB "OSIEDLE KABATY"
WICEPREZES ZARZĄDU
SMB "OSIEDLE KABATY"
mgr inż. Andrzej Kornacki
mgr inż. Norbert Woźniak