**Umowa nr / ET/2018**

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

Panem ……………………. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ………………………z siedzibą ……………. (kod …………..), ul. ……………………………

 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 klatki schodowej od piwnic do I piętra w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Dembego 17A w Warszawie.

2. Strony ustalają, że szczegółowy zakres prac w budynku opisanym w ust. 1 powyżej opisany jest w załączniku nr 1 do umowy.

§2

1. Termin rozpoczęcia prac nastąpi w dniu **…………...2018 roku**.
2. Termin zakończenia prac Strony ustalają na dzień **………………...2018 roku.**
3. Rozliczeniu podlega wykonanie całości zamówienia.

4. Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego o terminie wykonania prac z 3-dniowym wyprzedzeniem.

5. Zamawiający zobowiązany jest w ciągu 5 dni od dnia zakończenia danego etapu
i przedstawienia go do odbioru dokonać protokolarnego odbioru prac 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 wad 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 bezusterkowego odbioru końcowego tych prac .

8. Protokół bezusterkowego odbioru końcowego winien być sporządzony na piśmie

 i podpisany przez Komisję odbiorową, w skład której wchodzą inspektor nadzoru

 inwestorskiego, administrator i inny przedstawiciel Zamawiającego oraz Wykonawca.

9. Na trzy dni robocze przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu prac i przystąpieniu

 do odbioru końcowego Wykonawca dostarczy Zamawiającemu kompletną dokumentację

 powykonawczą celem jej weryfikacji oraz oceny. Zamawiający może zgłosić w formie

 pisemnej zastrzeżenia do kompletności bądź poprawności dokumentacji określając

 zakres zastrzeżeń oraz termin ich usunięcia. Termin bezusterkowego 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 7 dni od odbioru końcowego prac. Do

 odbioru dokumentacji po usunięciu zastrzeżeń bądź po uzupełnieniu stosuje się

 odpowiednio § 2 ust. 4-5 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:
3. usuwania na swój koszt wszelkich wad w robotach stwierdzonych przy odbiorze końcowym, w terminie uzgodnionym przez Strony, nie dłuższym jednak niż 5 dni,
4. zabezpieczenia terenu budowy, zapewnienia i przestrzegania przepisów p/pożarowych oraz BHP na terenie budowy,
5. zmiany sposobu wykonania robót w sytuacji kiedy będzie je wykonywał wadliwie lub

 w sposób sprzeczny z umową, po uprzednim wezwaniu przez Zamawiającego,

1. umożliwienia i ułatwienia Zamawiającemu nadzoru nad realizacją przedmiotu umowy oraz wykonania czynności odbiorowych,
2. wykonania pomiarów sprawdzających, dostarczenia certyfikatów lub deklaracji zgodności na wykorzystywane, zabudowane materiały oraz stosowania odpowiedniej technologii,
3. 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.
4. 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 wysokości: **…………….** złotych netto (słownie: …………………… złote ……./100 netto), **……………..** zł brutto ( słownie: ……………………………… złotych ………./100 brutto)

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

 wynikających z zakończenia etapu oraz po protokolarnym odbiorze końcowym- bez

 zastrzeżeń - określonego w § 1 Umowy przedmiotu umowy przez Komisję odbiorową.

4. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, nr NIP …………………………

 REGON …………………………

5. 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 i 4 powyżej.

6. Za datę dokonania płatności przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego

 Zamawiającego.

§5

1. Zamawiający upoważnia Pana Michała Zadrożnego do sprawowania nadzoru Inwestorskiego branży budowlanej oraz Pana Dariusza Szczęsnego do sprawowania nadzoru Inwestorskiego branży elektrycznej, nad wykonywanymi robotami objętymi niniejszą umową.
2. Wykonawca ustanawia kierownika robót Pana ……………….. telefon: ……………………….. 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.
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 wskazanego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy
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 przez obie strony aneksu do umowy lub odrębnej umowy.

§8

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace budowlane w okresie 60 miesięcy 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 oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie niezbędne do należytego wykonania przedmiotu umowy.

§10

1. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za opóźnienie w wykonaniu prac w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 2 niniejszej umowy w wysokości

1 % wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia.

1. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za nie usunięcie w okresie rękojmi

 lub gwarancji ewentualnych usterek lub wad - w wysokości 1 % 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.

1. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za nie wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 20 % wartości wynagrodzenia brutto określonego § 4 ust. 1.
2. Zamawiający może potrącić naliczone kary umowne z faktury wystawionej przez Wykonawcę, a Wykonawca wyraża na to zgodę.
3. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kar umownych.
4. Tytułem zabezpieczenia gwarancji Wykonawca musi wnieść kaucję gwarancyjną w wysokości 5% wartości wynagrodzenia umownego.

7. Kaucja gwarancyjna może zostać wniesiona przez Wykonawcę, w następujących formach:

1. pieniądzu, na wskazany rachunek bankowy,
2. gwarancjach bankowych,
3. gwarancjach ubezpieczeniowych.

8. Kaucja gwarancyjna wnoszona w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej winna

 zostać złożona w oryginale i musi obejmować cały okres gwarancji udzielonej przez

 Wykonawcę przedłużonej o 30 dni.

9. W przypadku, gdy Wykonawca wnosi kaucję gwarancyjną w formie gwarancji bankowej lub

 gwarancji ubezpieczeniowej, z treści tych dokumentów musi w szczególności jednoznacznie

 wynikać zobowiązanie gwaranta (banku, ubezpieczyciela) do zapłaty całej kwoty kaucji

 gwarancyjnej nieodwołalnie i bezwarunkowo na pierwsze żądanie SMB „Osiedle Kabaty”,

 zawierające oświadczenie, że zaistniały okoliczności do jej zatrzymania – bez konieczności

 potwierdzania tych okoliczności.

10. W przypadku nie wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia w formie opisanej w ust. 7

 pkt. 2), 3), Zamawiający zatrzyma kwotę 5 % wartości wynagrodzenia brutto

 Wykonawcy określonego w § 4 ust.1 z wystawionej faktury. 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.

11. 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

Załącznik nr 1.

1. **Zakres prac do wykonania będzie obejmował remont klatki schodowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Dembego 17A od piwnic do I piętra:**

**etap 1.**

 - demontaż istniejących elementów: pionów kablowych i tablic rozdzielczych na parterze w klatkach schodowych i korytarzu, wyłączników i łączników, kanałów elektrycznych i teletechnicznych, opraw oświetleniowych, przewodów kabelkowych, transformatorów sygnalizacyjnych – dzwonki i buczki, tablic licznikowych, przekaźników zmierzchowych, demontaż nieczynnych przewodów instalacji teletechnicznych,

- przygotowanie instalacji elektrycznej i teletechnicznej do czasowej eksploatacji po demontażach koryt i istniejących ciągów kablowych,

- utrzymanie przez cały czas remontu zasilenia mieszkań, oświetlenia klatek oraz ciągów i komórek piwnicznych,

- wszystkie opłaty przełączeniowe w zakładzie energetycznym związane z zmianą instalacji elektrycznej,

- montaż przepustów rurowych dla potrzeb wykonania nowej instalacji elektrycznej;

- montaż konstrukcji wsporczych oraz koryt elektrycznych i teletechnicznych dla potrzeb wlz na poziomie -1, zasilających ZELP-y oraz tablice mieszkaniowe

- montaż rur ochronnych dla potrzeb nowych instalacji;

- montaż rozdzielnicy TGA (parter) i lokalowych parter, szewca, tablic bezpiecznikowych, opraw oświetleniowych i ewakuacyjnych czujników zmierzchowych, instalacji elektrycznych na parterze, przy zejściu do piwnic i między drzwiami do korytarzy piwnicznych zgodnie z dokumentacją projektową;

- montaż GSW - głównej szyny wyrównawczej;

- wykonanie otworów oraz wykucie bruzd dla przewodów wtynkowych wraz z ich zatynkowaniem i przetarciem,

- montaż przewodów NHXH FE180/E90 na uchwytach UDF16/E90 z kotwą stalową GSO6x40/E90 lub innych systemowych uchwytów o tej samej odporności ogniowej,

- montaż przewodów WLZ do 2p, wymiana na parterze: przewodów zasilających lokale, obwodów części wspólnej na klatkach jako kompletnej – przewody o izolacji na napięcie 750V w rurach ochronnych PCV,

- wykonanie na parterze instalacji domofonowej oraz telefonicznej przewodami UTP 4x2x0,5mm2 kat 5 zgodnie z dokumentacją techniczną wraz z podłączeniem możliwych urządzeń: unifonów, kaset przyzywowych, montaż w szachtach puszek podłączeniowych oraz central i pozostałych elementów domofonowych,

- wykonanie instalacji kablowej TV (TVK) przewodem koncentrycznym zgodnie z dokumentacją projektową,

- montaż w otworach zabezpieczeń ognioodpornych FE180/E90,

- uzupełnienie tynków oraz zaprawienie bruzd,

- kompletne pomiary ochrony przeciwporażeniowe wykonanej instalacji elektrycznej,

- wykonanie pomiarów natężenia oświetlenia na powierzchniach roboczych,

- wykonanie instalacji połączeń wyrównawczych wzdłuż koryt oraz przy wejściu instalacji wody i gazu do budynku zgodnie z dokumentacją,

- przygotowanie orurowania w kanałach teletechnicznych dla potrzeb przeniesienia instalacji,

- zabezpieczenie na czas remontu wejść do lokali oraz wejścia do piwnic folią,

- zabezpieczenie i stałe utrzymywanie w czystości ciągów komunikacyjnych, oraz dojść do komórek piwnicznych,

- współpraca z przedstawicielami mediów teletechnicznych dla potrzeb przeniesienia przez nich aktualnej instalacji do wybudowanych pionów kablowych,

- uzgadnianie z mieszkańcami terminów przełączeń poszczególnych mieszkań,

- wykonywanie robót przy zastosowaniu elektro urządzeń ograniczających do minimum kurz przy realizowanych robotach,

- montaż ścianek działowych będących obudową pionów zgodnie z dokumentacją projektową,

- demontaż oraz montaż fragmentów boazerii w mieszkaniach;

- wywiezienie gruzu.

**UWAGA - w zakresie robót opisanych wyżej nie ma instalacji odgromowej oraz wymiany elementów wideodomofonów.**

**etap 2.**

- przetarcie lub naciągnięcie gipsu na tynki sufitów – 100%,

- przetarcie lub naciągnięcie gipsu na tynki ścian malowane farbą emulsyjną –

 100%,

- malowanie ścian i sufitów klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych farbą

 emulsyjną w kolorach jasnych – wybór koloru nastąpi w trakcie prac po

 wykonaniu próbnego malowania powierzchni,

- szpachlowanie ścian (100%) i malowanie farbami zmywalnymi na biegach i

 spocznikach klatek schodowych wraz z wyjściami awaryjnymi,

- malowanie farbami zmywalnymi drzwi wejściowych do lokali, pomieszczeń

 administracyjnych, technicznych, pionów, grzejników, deszczówek, drzwi

 metalowych, balustrad schodowych, drobnych elementów metalowych w

 kolorach jasnych o tonacji ciemniejszej niż ściana malowana farbą emulsyjną,

- oznakowanie poszczególnych klatek, pięter i lokali po malowaniu,

- położenie gresu na posadzkach w wejściach do klatek schodowych, zejściach

 do piwnic, biegach schodowych i na parterze do I piętra,

- położenie gresu na ścianach w wejściach do klatek schodowych, zejściach do

 piwnic, biegach schodowych, ścianie z drzwiami windowymi oraz pod schodami i

 na parterze wraz z wykończeniem listwami aluminiowymi,

- położenie gresu na ścianach wokół drzwi do lokali, drzwi i przejść korytarzowych

 szerokości około 30 cm na stronę,

- położenie cokołu z gresu na ścianach korytarzy o wysokości,

- zabudowa z G/K rur spustowych deszczówki oraz pionów CO na klatce schodowej,

- odtworzenie dylatacji między ścianami budynku i przedsionkami wejściowymi

 oraz zwężenie barierek i montaż oporów balustrady przy zejściach do piwnic,

- naprawa i malowanie farbami do betonu o podwyższonej ścieralności posadzek

 betonowych w wejściach do piwnic (korytarze piwniczne),

- wykonanie wymiany drzwi metalowych oszklonych na klatce schodowej na drzwi

 aluminiowe o podwyższonej wytrzymałości oszklone szkłem bezpiecznym EI30,

- wykonanie zabudowy G/K pomiędzy ZELP a ścianą mieszkania o wymiarach

 25x25 cm w narożach ścian pod sufitem, z drzwiczkami rewizyjnymi 12x14 cm

 dla każdego mieszkania. Zabudowa osłaniała będzie kable elektryczne i

 teletechniczne na trasie do mieszkania.

- montaż półki z konglomeratu nad grzejnikami,

- malowanie rur wodociągowych i gazowych,

- prace porządkowe po wykonanych robotach.