

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

.....
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:
 - wykonanie remontu sufitu podwieszanego (170,10 m2) w garażu podziemnym budynku,
 - remontu klatek schodowych nr 1, 2, 3, 4 od parteru w górę, wraz z ułożeniem gresu na ścianach od parteru do półpiętra i obłożeniem drzwi wejściowych do lokali na parterze opaską szerokości 30 cm,
 - remontu murka na patio otaczającego teren zielony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie
2. Strony ustalają, że szczegółowy zakres prac w budynku opisanym w ust. 1 powyżej będzie obejmował :

Zakres prac zostaje podzielony na następujące etapy:

Etap 1 - remont klatek schodowych.

Etap 2 - remont murka na patio otaczającego teren zielony.

Etap 3 – remont sufitu podwieszanego

I. Zakres prac do wykonania będzie obejmował:

etap 1.

- 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 pomieszczeń administracyjnych, technicznych, drzwi metalowych, balustrad schodowych, drobnych elementów metalowych oraz futryn metalowych do lokali w kolorach

- jasnych o tonacji ciemniejszej niż ściana malowana farbą emulsyjną,
- ułożenie gresu na ścianach parteru do półpiętra wraz z ułożeniem opaski szerokości 30 cm wokół drzwi wejściowych do lokali na parterze,
 - oznakowanie poszczególnych klatek, pięter i lokali po malowaniu,
 - wymiana opraw led na klatce schodowej – oprawy LED:
 - w klatkach od 1 do 3:
 - w wejściu oraz wiatrołapie oprawy Carina 15W, 3200K, IP65 z czujką ruchu,
 - nad drzwiami do wiatrołapu od strony klatki schodowej zamontować oprawę ewakuacyjną sieciowo - awaryjna, ORION LED 150 SA 3h MT 7W Intelight, naścienną z piktogramem i zasilić ją od oprawy w wiatrołapie, prowadząc podtynkowo przewód YDY 3x1,5mm² /750V,
 - w klatkach od parteru na piętrach oprawy COSMIC 9W, 3200K, załączane łącznikiem ściennym,
 - w klatce 4 :
 - w wejściu oraz wiatrołapie oprawy Carina 15W, 3200K, IP65 z czujką ruchu,
 - nad drzwiami do wiatrołapu od strony klatki schodowej zamontować oprawę ewakuacyjną sieciowo - awaryjna, ORION LED 150 SA 3h MT 7W Intelight, naścienną z piktogramem i zasilić ją od oprawy w wiatrołapie, prowadząc podtynkowo przewód YDY 3x1,5mm² /750V
 - przed wejściem do wind Carina 15W, 3200K, IP65, z czujką ruchu, a obok niej w okolicy schodów zamontować oprawę ewakuacyjną sieciowo - awaryjna, ORION LED 150 SA 3h MT 7W Intelight, sufitową, dwustronną z piktogramem i zasilić ją od tej oprawy, prowadząc podtynkowo przewód YDY 3x1,5mm² /750V,
 - w klatkach od parteru na piętrach oprawy COSMIC 9W, 3200K, załączane łącznikiem ściennym,
 - wymiana przycisków jednobiegunowych podtynkowych – przyciski dzwonekowe podświetlane w puszcze instalacyjnej,
 - wymiana przycisków jednobiegunowych podtynkowych – przyciski oświetleniowe podświetlane w puszcze instalacyjnej,
 - prace porządkowe po wykonanych robotach.

Etap 2.

- oczyszczenie murka z zabrudzeń i porostów,
- uzupełnienie ubytków wraz z gruntowaniem,
- wykonanie tynku mineralnego na siatce zatopionej w kleju wraz malowaniem murka farbą elewacyjną lub zeszlifowanie wszystkich warstw na murku do betonu i pomalowanie całego murka farbą do betonu,
- prace porządkowe po wykonanych robotach.

Etap 3.

- Zabezpieczenie stanowiska robót,
- Demontaż uszkodzonej podsufitki z G-K,
- Demontaż docieplenia z wełny mineralnej wraz z konstrukcją nośną,
- Wywiezienie oraz utylizacja gabarytów,
- Wykonanie izolacji termicznej z wełny mineralnej z wyprawą zewnętrzną na stropie żelbetowym,
- Demontaż i powtórny montaż infrastruktury istniejącej na suficie (lampy, czujniki, korytka itp.),
- Roboty malarskie oraz porządkowe.

Roboty będą wykonywane przy stanowiskach garażowych nr 42-45, 35-37A, 29-30, 38-41.

§ 2

1. Termin rozpoczęcia prac nastąpi w dniu..... 2021 roku.
2. Termin zakończenia prac Strony ustalają na dzień 2021 roku.
3. Rozliczeniu podlega wykonanie całości przedmiotu niniejszej umowy.
4. Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego o terminie wykonania przedmiotu niniejszej umowy z 3-dniowym wyprzedzeniem.
5. Zamawiający zobowiązany jest w ciągu 3 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o wykonaniu prac rozpocząć protokołarny ich odbiór 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 niniejszej umowy 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 3 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.
10. Strony zgodnie postanawiają, iż w związku z faktem, iż niniejsza Umowa została zawarta w okresie stanu epidemii wirusa SARS-CoV-2 na terenie kraju:
 - a) w przypadku zaistnienia utrudnień w realizacji robót, w tym również robót w ramach rękojmi za wady i w ramach gwarancji, wynikłych ze skutków epidemii, w szczególności skarg mieszkańców objętych pracami budynków pozostających w lokalach zgodnie z obostrzeniami związanymi ze stanem epidemii, Zamawiający

jest uprawniony do ograniczenia zakresu prac będących przedmiotem Umowy lub określenia trybu i terminu wykonywania robót. Realizacja przedmiotowych uprawnień następuje poprzez pisemne zawiadomienie skierowane przez Zamawiającego do Wykonawcy. Ograniczenie zakresu prac będących przedmiotem niniejszej Umowy spowoduje proporcjonalne zmniejszenie wynagrodzenia określonego w § 4 poniżej,

- b) Wykonawca zrzeka się wszelkich z roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu kar umownych związanych z rozwiązaniem niniejszej Umowy, odstąpieniem od Umowy bądź jej niewykonaniem w części lub w całości przez Zamawiającego - będącym następstwem ograniczeń lub skutków tych ograniczeń związanych z epidemią wirusa SARS-CoV-2.

11. Strony wyłączają możliwość powoływania się przez Wykonawcę na stan epidemii wirusa SARS-CoV-2 jak przyczynę nadzwyczajnej zmiany stosunków w odniesieniu do 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 Brutto, 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 **złoty netto** (słownie:zł netto), **zł brutto** (słownie:zł.

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 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 Zdrożnego 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 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 niezakończonych 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

1. Roboty dodatkowe lub zamiennie mogą być wykonane wyłącznie na podstawie podpisanego aneksu do umowy lub odrębnej umowy.
2. Wykonawca jest uprawniony do przeniesienia wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 8

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace w okresie 3 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 opóźnienie w usunięciu 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.
1. 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