

Umowa nr /ET/2021

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

.....w dalszej części zwaną „Wykonawcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami” oddzielnie zaś „Stroną”

§ 1 Informacje ogólne

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na przebudowie poziomów instalacji wody zimnej i przeciwpożarowej w budynku mieszkalnym przy ul. Wąwozowa 6 w Warszawie
2. Zakres zamówienia został opisany w załączniku nr 1 oraz projekcie budowlano-wykonawczym, które stanowią integralną część umowy.
3. Prace budowlane wykonane zostaną na podstawie projektu budowlano-wykończeniowego.
4. Termin rozpoczęcia prac nastąpi w dniu
5. Termin zakończenia prac Strony ustalają na dzień roku.
6. Rozliczeniu podlega wykonanie całości zamówienia.
7. Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego o terminie rozpoczęcia i wykonania prac z 10 dniowym wyprzedzeniem.
8. Zamawiający zobowiązany jest w ciągu 5 dni roboczych 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 roboczych 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.
9. Strony ustalają, że dokumentem potwierdzającym przekazanie i odbiór przedmiotu zamówienia jest protokół bezusterkowego odbioru końcowego tych prac.

10. Protokół bezusterkowego 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.
11. Do odbioru prac po usunięciu wad lub zastrzeżeń bądź po uzupełnieniu prac stosuje się odpowiednio § 1 ust. 8 - 10 niniejszej Umowy.
12. 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.
13. 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 remontowanych budynków pozostających w lokalach zgodnie z obostrzeniami związanymi ze stanem epidemii, Zamawiający jest uprawniony do ograniczenia zakresu przedmiotowej umowy lub określenia trybu wykonywania robót. Realizacja przedmiotowych uprawnień następuje poprzez pisemne zawiadomienie skierowane przez Zamawiającego do Wykonawcy na adres [], w tym zakresie Strony wyłączają stosowanie postanowień paragrafu 11 niniejszej umowy. Ograniczenie zakresu niniejszej umowy spowoduje proporcjonalne zmniejszenie wynagrodzenia określonego w paragrafie 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,
 - c) Strony wyłączają możliwość powoływania się przez Wykonawcę na stan epidemii wirusa SARS-CoV-2 jak przyczynę nadzwyczajnej zmiany stosunków w odniesieniu do niniejszej umowy."

§ 2 Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zobowiązany jest poinformować z 7 dniowym wyprzedzeniem właścicieli mieszkań z prośbą o udostępnienie pomieszczeń lokatorskich, w których zlokalizowane są instalacje wodne.
2. Zamawiający zobowiązany jest do poinformowania właścicieli zaparkowanych samochodów o konieczności przemieszczenia na czas wykonywania remontu.
3. Zamawiający zobowiązany jest do przekazania projektu budowlanego-wykonawczego, w którym zawarta jest sieć poziomów wodnych w budynku;

§ 3 Obowiązki wykonawcy

1. Wszystkie materiały oraz sprzęt niezbędne do wykonania prac objętych Umową nabyć oraz dostarczyć Wykonawca na swój koszt i ryzyko.
2. Wykonawca zobowiązuje się do opuszczenia oraz nawodnienia instalacji wodnej w budynku.
3. Wykonawca zobowiązuje się do uruchomienia wody po zakończeniu prac oraz sprawdzeniu nowo wykonanych połączeń na instalacji. W przypadku nieszczelności Wykonawca zobowiązuje się do bezzwłocznego usunięcia awarii.
4. Wykonawca zobowiązuje się do utylizacji wszystkich elementów instalacji powstałych w wyniku prac remontowych (w tym zaworów oraz kształtek)
5. 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, dających obraz szczelności instalacji oraz dostarczenia certyfikatów lub deklaracji zgodności na wykorzystywane, zabudowane materiały co potwierdzi stosowanie odpowiedniej technologii prac,
 - 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(jako kwota brutto), ważnej co najmniej do zakończenia okresu gwarancji określonego w § 8 ust. 1.
 - h) na 5 dni przed zakończonym etapem prac przedstawi w formie papierowej wraz z

dokumentacją projektową zestawienie miejsc z wymienionymi elementami w celu właściwej ich identyfikacji w czasie prac odbioru końcowego

§ 4 Wynagrodzenie

1. Strony ustalają ryczałtowe wynagrodzenie za wykonanie prac objętych niniejszą umową w wysokości:
Budynek Wąwozowa 6: instalacja zimnej wody użytkowej kl. 1-7:
..... (słownie: netto), **brutto** (słownie: brutto).
Budynek Wąwozowa 6: instalacja ppoż. kl. 1-7:
..... (słownie: netto), **brutto** (słownie: brutto).
Budynek Wąwozowa 6: instalacja zimnej wody użytkowej kl. 8-13:
..... (słownie: netto), **brutto** (słownie: brutto).
Budynek Wąwozowa 6: instalacja ppoż. kl. 8-13:
..... (słownie: netto), **brutto** (słownie: 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 31 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.

§6 Odpowiedzialność za prace

1. Zamawiający upoważnia Pana Daniela Zimroza do sprawowania nadzoru Inwestorskiego branży sanitarnej nad wykonywanymi robotami objętymi niniejszą umową.
2. Wykonawca ustanawia kierownika robót –tel.
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 Odstąpienie od umowy

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 łącznego 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

1. Roboty dodatkowe lub zamiennne mogą być wykonane wyłącznie na podstawie podpisanego przez obie strony aneksu do umowy, odrębnej umowy lub zlecenia.

§8 Gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace budowlane w okresie miesięcy na roboty 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.

§8 Odpowiedzialność

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 oraz że

dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym i finansowym niezbędnym do należytego wykonania przedmiotu umowy.

§8 Kary umowne

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% łącznego 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 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.
3. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za odstąpienie od umowy w całości lub w części (nie wykonanie przedmiotu umowy) z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy 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. 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:
 - a) pieniądzu, na wskazany rachunek bankowy,
 - b) gwarancjach bankowych,
 - c) 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 niewniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia w formie opisanej w ust. 7 pkt a), b) 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.

§8 Wpisy końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

