

UMOWA nr

W dniu () w Warszawie pomiędzy

Wspólnotą Mieszkaniową Jana Kazimierza 60;

z siedzibą i adresem w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 60, 02-248 Warszawa;
posiadającą numer statystyczny REGON 141825783 oraz numer identyfikacji podatkowej
NIP 525-24-53-732, zwaną dalej „WMJK60” lub „Zamawiającym”,
reprezentowaną przez:

- 1. Marcin Jankowskiego – Członka Zarządu;**
- 2. Jacka Bursztę- Członka Zarządu;**
- 3. Łukasza Kojarę - Członka Zarządu.**

zgodnie z kopią uchwały WMJK60 stanowiącą Załącznik Nr 1

oraz

wariant I: dla spółki akcyjnej i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

spółką pod firmą ();

z siedzibą i adresem w () przy ul. ();

posiadającą kapitał zakładowy w wysokości ()

wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ();

() Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ();

zwaną dalej „Wykonawcą”;

reprezentowaną przez: **(osoba/ osoby umocowane do reprezentacji w zakresie Umowy);**

zgodnie z kopią odpisu z rejestru przedsiębiorców (oraz kopią pełnomocnictwa) stanowiącą Załącznik
Nr 2 **(do uzupełnienia)**

wariant II: dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą

Panem/Panią () wykonującym/ą działalność gospodarczą pod nazwą ();

z adresem w () przy ul. ();

wpisanym/ą do CEIDG;

zwanym/ą dalej „Wykonawcą”;

reprezentowanym/ą przez: **(osoba/ osoby umocowane do reprezentacji w zakresie Umowy);**

zgodnie z wydrukiem informacji o wpisie do CEIDG (oraz kopią pełnomocnictwa) stanowiącą
Załącznik Nr 2 **(do uzupełnienia)**

została zawarta Umowa następującej treści:

§ 1. Przedmiot Umowy

- WMJK60 powierza, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace na rzecz WMJK60 zgodnie z Umową, polegające na **kompleksowej renowacji dolnej części elewacji (cokołów)** zgodnie z opisem i wymaganiami technicznymi stanowiącymi **Załącznik Nr 3 do Umowy**, zwane dalej „Robotami”.

2. W ramach przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązuje się wykonać w szczególności następujące prace:
 - a) zeszkrobanie istniejącego tynku;
 - b) przygotowanie podłoża pod nowy tynk i gruntowanie;
 - c) zaciągnięcie powierzchni klejem do siatki (dwukrotnie);
 - d) gruntowanie gruntem podkładowym pod tynk mozaikowy;
 - e) tynkowanie tynkiem mozaikowym;
 - f) posprzątanie po zakończeniu prac i usunięcie z terenu osiedla zeszkrobanego tynku.
3. Oszacowana przez Zamawiającego łączna powierzchnia do pokrycia nowym tynkiem wynosi 100m². Wykonawcy przysługuje prawo wykonania niezależnego obmiaru robót. W przypadku braku dodatkowego obmiaru, dokonanego przez Wykonawcę, do rozliczeń wynikających z niniejszej Umowy zostaje przyjęta wartość powierzchni określona przez Zamawiającego.
4. Załącznik Nr 3 jest dostępny w siedzibie Zamawiającego oraz na stronie www WMJK60: www.janakazimierza.com. Może być również przesłany na wskazany adres mailowy Wykonawcy.
5. Zamawiający w uzgodnionym pomiędzy Stronami terminie zobowiązuje się do udostępnienia Wykonawcy terenu osiedla Jana Kazimierza 60 w celu przeprowadzenia wizji lokalnej przed podjęciem realizacji Robót.

§ 2. Terminy wykonania

Roboty zostaną wykonane przez Wykonawcę **do dnia 14.08.2015 roku**, zgodnie z harmonogramem prac, stanowiącym **Załącznik nr 4 do Umowy**.

§ 3. Wymagania Techniczne

Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z wymaganiami technicznymi określonymi w **Załączniku Nr 3**, oraz został poinformowany o możliwości przeprowadzenia wizji lokalnej w miejscu prowadzenia Robót. Nie zgłasza do nich zastrzeżeń ani uwag oraz przyjmuje je do wykonania jak sporządzone przez siebie.

§ 4. Miejsce prowadzenia Robót

1. Przed rozpoczęciem Robót Wykonawca jest zobowiązany zabezpieczyć miejsce prowadzenia Robót w celu uniknięcia utrudnień w funkcjonowaniu osiedla, uwzględniając specyfikę budynku mieszkalnego i warunki wykonania Robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustalonymi normami oraz sztuką budowlaną.
3. Zapewnienie przestrzegania warunków BHP należy do Wykonawcy.
4. Z chwilą protokolarnego przekazania Wykonawcy miejsca prowadzenia Robót, zlokalizowanych w miejscu inwestycji, na Wykonawcę przechodzi pełna odpowiedzialność za:
 - 1) szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich przebywających w rejonie wykonywania Robót,
 - 2) szkody wynikające ze zniszczenia materiałów, sprzętu i innego mienia ruchomego związanego z wykonywaniem przedmiotu Umowy,
 - 3) szkody wynikające ze zniszczenia mienia osób trzecich z winy Wykonawcy,
 - 4) inne szkody wynikłe z prowadzonych Robót,

- 5) usuwanie na własny koszt odpadów powstałych przy wykonywaniu przedmiotu Umowy.
4. WMJK60 zobowiązuje się pokryć koszty energii, wody, odprowadzania ścieków, udostępnienia pomieszczeń techniczno-socjalnych związanych z wykonaniem Umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.
6. Wykonawca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, iż obiekt jest mieszkalny.

§ 5. Wykonywanie Umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Umowę z użyciem własnych narzędzi i materiałów, zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i zasadami przyjętymi w danej dziedzinie.
2. W wykonaniu Umowy Wykonawca zobowiązuje się dołożyć najwyższej staranności uwzględniającej zawodowy charakter działalności, tak aby efekt końcowy prac remontowych był jak najlepszy.
3. Wykonawca zobowiązuje się zastosować wyroby budowlane dopuszczone do obrotu w budownictwie i posiadające wszelkie wymagane certyfikaty.
4. Wykonawca na prośbę Zamawiającego zobowiązuje się przygotować rejestr zużytych materiałów (zestawienie ilości i rodzaju materiałów).
5. Wykonane elementy Robót mogą być poddawane próbom technicznym i badaniom jakościowym.
6. WMJK60 może zarządzić dodatkowe badania sprawdzające. Jeżeli wyniki tych badań wykażą niezgodność wykonania przedmiotu Umowy z Umową, ich koszt pokryje Wykonawca, jeżeli zaś potwierdzą zgodność wykonania przedmiotu Umowy z Umową, ich koszt pokryje WMJK60.
7. Wykonawca nie może powierzyć wykonania części ani całości przedmiotu Umowy osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody WMJK60. W sytuacji braku zgody WMJK60 na Podwykonawcę zaproponowanego przez Wykonawcę, Wykonawca nie może korzystać przy realizacji Umowy z podmiotów nie będących jego pracownikami, lub będących pracownikami innych podmiotów trzecich nie zaakceptowanych przez WMJK60. W sytuacji realizacji przedmiotu Umowy przez osoby nie będące pracownikami Wykonawcy, bez zgody WMJK60, Wykonawca oświadcza, że bierze na siebie pełną odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia powstałe w trakcie realizacji przedmiotu Umowy, w tym za skutki nieszczęśliwych wypadków osób realizujących Umowę. WMJK60 zastrzega sobie prawo weryfikacji w trakcie realizacji Umowy, czy pracownicy wykonujący przedmiot Umowy są pracownikami Wykonawcy lub Podwykonawców, na których Zamawiający wyraził zgodę.
8. Jeżeli Wykonawca zatrudni jakąkolwiek osobę z naruszeniem postanowienia, o którym mowa w ust. 7, niniejszego paragrafu Wykonawca niezwłocznie zapłaci WMJK60 karę umowną w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych, 00/100) brutto.
9. Za czynności dokonywane przez Podwykonawcę Wykonawca będzie odpowiadać jak za czynności własne.
10. Do zawarcia przez Podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda WMJK60 i Wykonawcy pod rygorem nieważności. Wszystkie zapisy w Umowie dotyczące Podwykonawcy stosuje się odpowiednio do Dalszego Podwykonawcy.
11. WMJK60 wyznacza następujące osoby do kontaktów w ramach Umowy:
 - Marcin Jankowski / tel. kont. 509097352
 - Jacek Burszta / tel. kont. 796 744 004
12. Wykonawca wyznacza następujące osoby do kontaktów w ramach Umowy:

- / tel. kont.

13. Strony będą się niezwłocznie zawiadamiać o zmianie osób wyznaczonych do kontaktów w ramach Umowy, bez konieczności sporządzania Aneksu do Umowy.

§ 6. Odbiory

1. Z wykonania przedmiotu Umowy będą przeprowadzane następujące rodzaje odbiorów:
 - 1) odbiór częściowy, zakończony podpisaniem protokołu odbioru częściowego wykonania Robót
 - 2) odbiór końcowy po wykonaniu przedmiotu niniejszej Umowy. Protokół odbioru końcowego podpisany przez Strony bez zastrzeżeń będzie stanowił podstawę do płatności wynagrodzenia zgodnie z par. 8 ust. 1.
2. WMJK60 zastrzega sobie prawo uczestniczenia we wszystkich odbiorach Robót określonych w umowie zawartej między Wykonawcą i Dalszym Podwykonawcą.
3. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone usterki, WMJK60 wyznaczy Wykonawcy termin do ich usunięcia. Usunięcie usterek zostanie zweryfikowane w trakcie ponownego odbioru końcowego.
4. W przypadku, gdy ilość ponownych odbiorów częściowych oraz końcowych przekroczy dwa (2) odbiory, koszt ponownego odbioru (trzeciego i następnego) wynosi 250,00zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt złotych, 00/100) i obciąża on Wykonawcę robót. O kwotę tę zostanie pomniejszona kwota z faktury końcowej za wykonanie przedmiotu Umowy.
5. Z odbioru Strony sporządzą każdorazowo protokoły zawierający wszystkie ustalenia dokonane w trakcie odbioru. Wzór protokołu stanowi **Załącznik Nr 5**.
6. Protokoły odbioru ze strony Wykonawcy będzie podpisywał.....
7. W przypadku nie usunięcia usterek wskazanych w protokole odbioru częściowego lub końcowego Przedmiotu Umowy, WMJK60 ma prawo według swego wyboru do wypowiedzenia Umowy lub do odstąpienia od Umowy.
8. Strony zgodnie postanawiają, że potwierdzeniem terminu należytej realizacji Przedmiotu Umowy jest podpisanie przez Strony protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń.

§ 8. Wynagrodzenie

Za należyte wykonanie przez Wykonawcę przedmiotu Umowy WMJK60 zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy łączne wynagrodzenie ryczałtowe brutto w **wysokości zł (słownie: złotych)**. Wynagrodzenie brutto uwzględnia właściwą stawkę podatku od towarów i usług. Oferta cenowa Wykonawcy stanowi **Załącznik Nr 6**.

1. Wynagrodzenie określone w ust. 1 zawiera wszystkie koszty ponoszone przez Wykonawcę w związku z wykonaniem Umowy.

§ 9. Sposób płatności

1. Wynagrodzenie będzie płatne po podpisaniu przez WMJK60 bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego, w terminie czternastu (**14**) dni od dnia otrzymania przez WMJK60 prawidłowej faktury na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
2. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania WMJK60 o wszelkich opóźnieniach w zapłacie, ich przyczynach oraz dokonaniu zapłaty na rzecz podwykonawców i dalszych podwykonawców za roboty budowlane objęte Przedmiotem umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług i posiada NIP (...).

4. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury VAT w terminie wynikającym z przepisów o podatku od towarów i usług (VAT) po podpisaniu przez Strony bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego. WMJK60 zobowiązany jest przyjąć fakturę wystawioną zgodnie z Umową i sporządzoną prawidłowo dla potrzeb VAT.

§ 10. Gwarancja jakości

1. Wykonawca udziela WMJK60 gwarancji na wykonany przedmiot Umowy w okresie trzech (3) lat począwszy od dnia podpisania przez WMJK60 bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego.
2. W przypadku ujawnienia w okresie gwarancji wad fizycznych przedmiotu Umowy WMJK60 poinformuje o tym Wykonawcę na piśmie, wyznaczając mu termin do ich usunięcia, z uwzględnieniem warunków technicznych i atmosferycznych.
3. W razie nie usunięcia wady fizycznej w wyznaczonym przez WMJK60 terminie, WMJK60 może:
 - 1) obciążyć Wykonawcę karą umowną zgodnie z § 13 Umowy, i
 - 2) usunąć wady we własnym zakresie lub powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy, na co niniejszym wykonawca wyraża zgodę.

§ 11. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. W terminie pięciu (5) dni od dnia podpisania Umowy Wykonawca zobowiązuje się ustanowić zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w formie wpłaty na rachunek bankowy WMJK60 nr xxxxxxxxxx prowadzony przez Bank Pocztowy w Warszawie S.A. Oddział w Warszawie w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, zwane dalej „Zabezpieczeniem”.
2. Wykonawca zobowiązuje się, że Zabezpieczenie:
 - 1) będzie udzielone na zabezpieczenie należytego wykonania przez Wykonawcę jego zobowiązań wynikających z Umowy, w szczególności wykonania przez Wykonawcę zobowiązań z tytułu kar umownych, kosztów wykonania zastępczego oraz innych płatności wynikających z Umowy,
3. Jeżeli Wykonawca opóźni się z ustanowieniem Zabezpieczenia o dłużej niż pięć (5) dni lub odmówi dokonania tej czynności, WMJK60 będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 12. Siła wyższa

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy wynikłe ze zdarzeń o charakterze siły wyższej.
2. Siłą wyższą w rozumieniu Umowy jest zdarzenie zewnętrzne, niezależne od Strony niemożliwe do przewidzenia i do zapobieżenia, które wystąpiło po dniu zawarcia Umowy, w szczególności wojny, katastrofy naturalne, strajki oraz akty organów władzy publicznej.
3. W razie wystąpienia siły wyższej, Strony przystąpią w dobrej wierze do rozmów celem uzgodnienia dalszego toku postępowania, w szczególności ewentualnej renegocjacji albo rozwiązania Umowy.

§ 13. Kary umowne

1. WMJK60 może żądać od Wykonawcy kary umownej:
 - 1) w razie opóźnienia Wykonawcy w ustanowieniu Zabezpieczenia – w wysokości 0,2 % kwoty Zabezpieczenia za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,

- 2) w razie opóźnienia Wykonawcy w rozpoczęciu wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z Harmonogramem w wysokości 0,3 % wynagrodzenia netto określonego w § 8 Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;
 - 3) w razie opóźnienia Wykonawcy w zakończeniu wykonania Umowy: karę umowną w wysokości 0,35 % wynagrodzenia netto określonego w § 8 Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
 - 4) w razie opóźnienia Wykonawcy w usunięciu wad fizycznych ujawnionych w okresie gwarancyjnym w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto za wykonanie elementu przedmiotu Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
2. W razie opóźnienia WMJK60 z zapłatą wynagrodzenia określonego w § 8 Umowy Wykonawca może żądać od WMJK60 zapłaty odsetek w wysokości ustawowej.
 3. WMJK60 może wyznaczyć Wykonawcy dodatkowy termin na wykonanie Umowy lub rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli opóźnienie przekracza siedem (7) dni, zachowując w każdym przypadku prawo do naliczenia kar umownych.
 4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez WMJK60 kar umownych lub odszkodowania z płatności bądź z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 14. Ubezpieczenie

Na czas obowiązywania Umowy Wykonawca zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy, którego wysokość minimalna z tytułu wyrządzonych przez Wykonawcę szkód będzie wynosić minimum 500.000,00 zł.

§ 15. Rozwiązanie Umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez WMJK60 bez zachowania okresu wypowiedzenia:
 - 1) w przypadkach określonych w Umowie,
 - 2) w razie naruszenia przez Wykonawcę postanowień Umowy, w szczególności powierzenia przez Wykonawcę osobom trzecim wykonywania robót budowlanych objętych Przedmiotem umowy niezgodnie z Umową, lub opóźniania się z realizacją Umowy zgodnie z Harmonogramem prac co najmniej 7 dni.
 - 3) jeżeli zostanie zgłoszony wniosek o upadłość Wykonawcy, wszczęte postępowanie układowe lub likwidacja przedsiębiorstwa Wykonawcy,
 - 4) jeżeli nastąpi zajęcie majątku Wykonawcy,
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wykonawcę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) WMJK60 zawiadomił Wykonawcę, że na skutek nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł wywiązać się z Umowy,
 - 2) WMJK60 odmówi bez uzasadnionych przyczyn przystąpienia do odbioru końcowego.
4. Rozwiązanie i wypowiedzenie następuje za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
5. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca:
 - 1) WMJK60 przy udziale Wykonawcy sporządza protokół inwentaryzacji robót w toku oraz wprowadza nowego wykonawcę w celu dalszego wykonania przedmiotu Umowy; kosztami dodatkowymi, stanowiącymi różnicę pomiędzy wynagrodzeniem określonym w § 8

Umowy w odniesieniu do robót, które nie będą wykonywane przez Wykonawcę oraz wynagrodzeniem ustalonym w umowie z nowym wykonawcą, WMJK60 obciążą Wykonawcę.

- 2) podstawą do wystawienia faktury przez Wykonawcę będzie powiadomienie przez WMJK60 o dokonaniu ostatecznego rozliczenia wynagrodzenia z określeniem kwoty jaka pozostała do zapłaty przez WMJK60 z tytułu wykonania prac określonych w protokole inwentaryzacji.
6. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność WMJK60:
- 1) Wykonawca sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku oraz dokona uzgodnionych przez Strony zabezpieczeń na koszt WMJK60,
 - 2) Wykonawca odsprzeda WMJK60 po udokumentowanych cenach zakupu brutto te materiały i urządzenia, które zostały zakupione w celu wykonania przedmiotu Umowy, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę przy realizacji zadań dla innych inwestorów,

§ 16. Adresy do doręczeń

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń w związku z Umową:

1) dla Zamawiającego:

Wspólnota Mieszkaniowa Jana Kazimierza 60
ul. Jana Kazimierza 60
01-248 Warszawa

2) dla Wykonawcy:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. Każda ze Stron jest obowiązana niezwłocznie powiadomić drugą Stronę o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania pisma skierowanego na dotychczasowy adres za skutecznie doręczone.

§ 17. Postanowienia końcowe

1. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszelkie zmiany Umowy będą dokonywane za zgodą obu Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksów do Umowy.
3. Ewentualne spory wynikające z Umowy rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby WMJK60.
4. Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej ze Stron.

Lista Załączników:

Załącznik Nr 1: Kopia uchwały WMJK60

Załącznik Nr 2: Kopia odpisu z rejestru przedsiębiorców (oraz pełnomocnictwa) Wykonawcy lub kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (oraz pełnomocnictwa) Wykonawcy

Załącznik Nr 3: Opis i wymagania techniczne

Załącznik Nr 4: Harmonogram

Załącznik Nr 5: Wzór protokołu obioru

Załącznik Nr 6: Formularz Oferty

WMJK60

WYKONAWCA

Data podpisania

Data podpisania