

UMOWA nr WMJK60/1/2016

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

1. WMJK60 powierza, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace na rzecz WMJK60 zgodnie z Umową, polegające na **remontie schodów i podjazdów prowadzących do klatek schodowych** zlokalizowanych wewnątrz wielorodzinnego budynku mieszkalnego, położonego przy ul. Jana Kazimierza 60 w Warszawie, zgodnie z opisem

- i wymaganiami technicznymi stanowiącymi **Załącznik Nr 3 do Umowy**, zwane dalej „Robotami”.
2. W ramach przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązuje się wykonać kompleksowy remont schodów i podjazdów prowadzących do klatek schodowych, w szczególności zaś następujące prace:
 - a) zabezpieczenie miejsca prowadzenia prac;
 - b) demontaż barier ochronnych;
 - c) demontaż mat gumowych;
 - d) przygotowanie podłoża (w tym odkrywka do poziomu zbrojenia jeżeli wymagana);
 - e) wykonanie zapraw naprawczych;
 - f) gruntowanie;
 - g) wykonanie hydroizolacji;
 - h) wykonanie żywicznej powłoki renowacyjnej;
 - i) montaż barierki ochronnej;
 - j) montaż mat gumowych.
 3. Oszacowana przez Zamawiającego powierzchnia objęta pracami wynosi **142,0 m²**.
 4. Wykonawcy przysługuje prawo wykonania wspólnego z Zamawiającym obmiaru wykonanych prac po ich zakończeniu. W przypadku stwierdzenia różnicy w pomiarach przekraczającej +/- 5,0% względem wartości określonej w pkt. 3 Strony dopuszczają możliwość zmiany wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w oparciu o kalkulację ceny jednostkowej za wykonane prace przypadającą na 1m² remontowanej powierzchni.
 5. Zamawiający zastrzega sobie prawo złożenia dodatkowego zamówienia uzupełniającego na wykonanie prac remontowych dla substancji nieruchomości Jana Kazimiera 60, zgodnie z przedstawionymi przez siebie wymaganiami i zakresie.
 6. 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.
 7. Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia Wykonawcy miejsca prowadzenia prac remontowych w celu przeprowadzenia wizji lokalnej przed podjęciem realizacji Robót.

§ 2. Terminy wykonania

1. Termin wykonania przedmiotu Umowy zostanie wykonany najpóźniej do dnia **XXXXXXX**, 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 prac remontowych, uwzględniając specyfikę danej klatki schodowej oraz warunki wykonania Robót.
2. Prace remontowe schodów i podjazdów nie mogą być prowadzone równolegle dla danej klatki schodowej. Przez cały czas prowadzenia prac remontowych musi być zapewniony dostęp do klatki schodowej dla pieszych i osób z wózkami.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustalonymi normami oraz sztuką budowlaną.
4. Zapewnienie przestrzegania warunków BHP należy do Wykonawcy.
5. Z chwilą przekazania Wykonawcy miejsca prowadzenia prac, 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, a także udostępnienia pomieszczeń techniczno-socjalnych związanych z wykonaniem Umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się przestrzegać przepisów przeciwpożarowych w miejscu prowadzenia prac.
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. Prace mogą zostać wykonane również z wykorzystaniem materiałów zakupionych przez Zamawiającego. Strony w tym zakresie ustalą szczegóły współpracy przed rozpoczęciem Robót.
3. W wykonaniu Umowy Wykonawca zobowiązuje się dołożyć najwyższej staranności uwzględniającej zawodowy charakter działalności, tak aby **efekt końcowy prac remontowych był jak najlepszy**.
4. Wykonawca zobowiązuje się zastosować wyroby budowlane dopuszczone do obrotu w budownictwie i posiadające wszelkie wymagane certyfikaty.
5. Na prośbę Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany przedstawić rejestr zużytych materiałów (zestawienie ilości i rodzaju materiałów).
6. Wykonane elementy Robót mogą być poddawane próbom technicznym i badaniom jakościowym.
7. 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.

8. 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.
9. Jeżeli Wykonawca zatrudni jakąkolwiek osobę z naruszeniem postanowienia, o którym mowa w ust. 7, niniejszego paragrafu Wykonawca niezwłocznie zapłaci WMJK60 karę umowną w wysokości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych, 00/100) brutto.
10. Za czynności dokonywane przez Podwykonawcę Wykonawca będzie odpowiadać jak za czynności własne.
11. 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.
12. WMJK60 wyznacza następujące osoby do kontaktów w ramach Umowy:
 - Marcin Jankowski / tel. kont. 509 097 352
 - Jacek Burszta / tel. kont. 796 744 004
13. Wykonawca wyznacza następujące osoby do kontaktów w ramach Umowy:
 - / tel. kont.
14. 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 po wykonaniu remontu schodów lub podjazdu dla danej klatki schodowej;
 - 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 następnych) wynosi 200,00 zł

(słownie: dwieście złotych) i obciąża on Wykonawcę robót. O kwotę tę zostanie pomniejszona kwota z faktury końcowej za wykonanie przedmiotu Umowy.

5. Z odbioru Strony sporządzoną każdorazowo protokoły zawierający wszystkie ustalenia dokonane w trakcie odbioru, wzór protokołu stanowi **Załącznik Nr 5**.
6. Protokoły odbioru ze strony Wykonawcy będzie podpisywał XXXXXXXX
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

1. Za należyte wykonanie przez Wykonawcę przedmiotu Umowy WMJK60 zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy łączne wynagrodzenie ryczałtowe brutto w **wysokości XXX zł (słownie: złotych)** brutto.
2. Oferta Wykonawcy stanowi Załącznik Nr 6 do Umowy.
3. 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 trzydziestu **(30) dni** od dnia otrzymania przez WMJK60 prawidłowo wystawionej 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 siedmiu (7) dni od dnia podpisania Umowy Wykonawca zobowiązuje się ustanowić zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w formie wpłaty na rachunek bankowy WMJK60 nr 85 1320 1104 3034 8679 2000 0002 prowadzony przez Bank Pocztowy w Warszawie S.A. Oddział w Warszawie w wysokości 15% 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 dziesięć (10) dni lub odmówi dokonania tej czynności, WMJK60 będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie siedmiu (7) dni od dnia odbioru końcowego Robót.

§ 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 renegotjacji 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 brutto 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 brutto 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 brutto 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 czternaście (14) 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. 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 14 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 obciąży 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,

§ 15. 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:

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

§ 16. 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 zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej Wykonawcy
Załącznik Nr 3:	Opis i wymagania techniczne
Załącznik Nr 4:	Harmonogram
Załącznik Nr 5:	Wzór protokołu obioru
Załącznik Nr 6:	Oferta Wykonawcy

WMJK60

WYKONAWCA

Data podpisania

Data podpisania