

Umowa nr/WM/2017
zawarta w Białej Piskiej dnia

pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową ul. Mickiewicza 1 Drygały, 12-230 Biała Piska NIP 849-15-02-197, REGON 519592912** reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach :

1.
2.
3.

a

.....

1. Reprezentanci obu stron oświadczają, iż okazali sobie przy podpisywaniu niniejszej umowy dokumenty wskazujące ich tożsamość oraz dokumenty, z których wynika ich umocowanie do działania w imieniu reprezentowanych przez nich Stron.

W wyniku wyboru przez Wspólnotę Mieszkaniową Wykonawcy w oparciu o uchwałę nrz dnia została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

2. Na podstawie uchwały nr z, w sprawie remontu – malowania klatki schodowej, Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się wykonać:

Zakres prac związany z malowaniem klatki schodowej obejmuje:

- Zabezpieczenie schodów i stolarki drzwiowej przed zabrudzeniem
- Zmycie ścian i sufitów
- Ułożenie pod tynkiem istniejących przewodów instalacji :elektrycznej itp.
- Zeskrobanie istniejących powłok malarskich
- Zabezpieczenie narożników kątownikami aluminiowymi
- Gładzie gipsowe dwuwarstwowe ścian i podestów schodowych (podniebień) pod malowanie emulsyjne z oczyszczeniem , przygotowaniem i zagruntowaniem podłoża
- Gładzie gipsowe dwuwarstwowe ścian pod lamperię z oczyszczeniem, przygotowaniem i zagruntowaniem podłoża.
- Malowanie farbą emulsyjną ścian i sufitów(kolor w uzgodnieniu z inwestorem)
- Malowanie olejne lamperii (kolor w uzgodnieniu z inwestorem) z gruntowaniem podłoża olejem lnianym – alternatywnie mozaikowy tynk żywiczny
- Malowanie cokoliczków i policzków schodowych farbą olejną (kolor w uzgodnieniu z inwestorem)
- Malowanie farbą olejną balustrad schodowych, drzwiczek metalowych, drabiny stalowej stanowiącej wejście na dach (kolor w uzgodnieniu z inwestorem)
- Wymiana przycisków dzwonekowych
- Wymiana opraw oświetleniowych na kl. schodowej na oprawy typu „Plafon” z czujnikiem ruchu
- Naprawa systemowa wyszczerbień i ubytków stopnic lastrykowych schodów wewnętrznych klatek schodowych lub ich wymiana – szt. 18
- Wymiana okładziny poręczowej PVC – kl. schodowa nr II w całości

Roboty należy wykonać , z materiałów spełniających warunki art. 10 Prawa Budowlanego , zasadami i sztuką budowlaną.

§ 2

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za wykonane roboty odbędzie się jednorazowo, fakturą końcową wystawioną po zakończeniu i odbiorze całości robót.
2. Podstawą do wystawienia faktury końcowej i końcowego rozliczenia stanowi bezusterkowy protokół odbioru końcowego przedmiotu umowy.

§ 3

1) Do obowiązków wykonawcy należy:

- odebranie terenu budowy oraz jego odpowiednie zabezpieczenie, a także dostosowanie do potrzeb prac budowlanych,
- doprowadzenie urządzeń infrastruktury do potrzeb remontu,
- wykonanie przedmiotu umowy zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami, normami i normatywami polskimi oraz zasadami wiedzy technicznej,

2) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.

3) Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat zgodności, deklarację zgodności lub aprobatę techniczną.

4) Maszyny i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu umowy Wykonawca zabezpieczy we własnym zakresie.

5) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy, określony w § 1 niniejszej umowy zgodnie z obowiązującymi na dzień podpisania umowy przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

6) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie uprawnienia, kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież.

7) Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia zobowiązuje się do:

- a) poniesienia kosztów ewentualnych wyłączeń i włączeń energii elektrycznej, jeżeli zajdzie taka potrzeba.
- b) naprawienia i doprowadzenia do stanu pierwotnego mienia osób trzecich zniszczonego lub uszkodzonego w toku realizacji umowy;
- c) odpowiedniego zabezpieczenia terenu budowy;
- d) zapewnienia dozoru, a także właściwych warunków bezpieczeństwa i higieny pracy;
- e) utrzymania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwania na bieżąco zbędnych materiałów, odpadów i śmieci;
- f) uporządkowania terenu budowy po zakończeniu robót i przekazania go Zamawiającemu najpóźniej w dniu odbioru końcowego;

9. Ostateczna kolorystyka materiałów do uzgodnienia z zamawiającym po podpisaniu umowy

10. Wykonawca ustawi własne kontenery na złom, gruz i inne odpady pochodzące z robót rozbiórkowych lub demontażowych.

11. Wykonawca zobowiązuje się do przywrócenia terenu budowy do stanu wyjściowego (pierwotnego)

12. Pomieszczenia socjalne (w tym własne w.c) zorganizuje wykonawca we własnym zakresie na terenie budowy, w miejscu uzgodnionym z zamawiającym.

13. Zasilenie w energię elektryczną i wodę Wykonawca wykona we własnym zakresie i na własny koszt w porozumieniu i na warunkach określonych przez zakład energetyczny i zakład wodociągów i kanalizacji.

14. Wykonawca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo wszelkich działań na terenie budowy.

15. Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót przepisy dotyczące bezpieczeństwa pracy.

16. Od chwili przekazania placu budowy do czasu oddania obiektu Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody wynikłe na tym terenie

17. Wykonawca zapoznał się z placem budowy, i nie wnosi żadnych uwag.

§ 4

Podwykonawcy

1. Wykonawca może powierzyć wykonywanie robót objętych przedmiotem umowy podwykonawcom w

części.

2. Wykonawca zobowiązany jest do koordynowania prac realizowanych przez podwykonawców.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania, zaniechanie działania, uchybienia i zaniebania podwykonawców w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniechania jego własnych pracowników. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania usunięcia z terenu budowy każdego z pracowników Wykonawcy lub podwykonawców, którzy przez swoje zaniechanie lub jakość wykonanej pracy dali powód do uzasadnionych skarg.
4. Do zawarcia umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu projekt umowy z podwykonawcą. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę dokumentów, o których mowa powyżej, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą.
5. Umowa wskazana w ust. 4 powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Za roboty wykonane przez podwykonawców płatności realizować będzie Wykonawca.
7. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za powyższe roboty po przedstawieniu przez niego prawidłowo wystawionej faktury z dołączonym pisemnym oświadczeniem podwykonawcy, wystawionym najpóźniej z datą wystawienia faktury przez Wykonawcę o otrzymaniu kwot należnych mu z tytułu umowy z Wykonawcą.
8. Zamawiającemu przysługuje prawo do zatrzymania części wynagrodzenia umownego Wykonawcy ze złożonej przez niego faktury w części odpowiadającej wartości wykonanych przez podwykonawcę robót w przypadku niedostarczenia oświadczeń o których mowa w ust. 7.
9. Jeżeli z oświadczenia wynikać będzie, że Wykonawca zapłacił podwykonawcy tylko część przysługujących mu należności, Zamawiającemu przysługuje prawo do zatrzymania wynagrodzenia umownego Wykonawcy ze złożonej przez niego faktury w części odpowiadającej nierozliczone wartości robót wykonanych przez podwykonawcę.
10. Termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy za wskazane roboty nie może być późniejszy niż zapłaty Wykonawcy przez Zamawiającego za te roboty określony w niniejszej umowie.
11. Wszystkie koszty, w tym odsetki za zwłokę, powstałe w związku z brakiem terminowej zapłaty na rzecz podwykonawcy obciążają Wykonawcę.

§ 5

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w terminie **30 dni od dnia podpisania umowy.**
Nie będzie brana pod uwagę możliwość przedłużenia terminu zakończenia robót z tytułu niekorzystnych warunków atmosferycznych.
2. Wykonawca zobowiązuje się przestrzegać powyższych terminów i wykonać przedmiot umowy w terminie zapisanym w niniejszej umowie.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy bez prawa Wykonawcy do odszkodowania jeżeli;
 1. Zostanie zgłoszona upadłość Wykonawcy lub rozwiązanie firmy.
 2. Zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy.
 3. Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót i nie kontynuuje ich pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego przez okres 14 dni.
 4. Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową lub nienależycie wykonuje zobowiązania umowne.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
5. W razie odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia.

§ 6

1. Osobami uprawnionymi do reprezentowania stron w trakcie realizacji umowy są:

a) Po stronie Zamawiającego:

-.....
-
-

b) Po stronie Wykonawcy:

-

2. Osoby wymienione w ust.1, są uprawnione do uzgadniania form i metod pracy, udzielania koniecznych informacji, podejmowania innych niezbędnych działań wynikających z niniejszej umowy koniecznych do prawidłowego wykonywania umowy.

§ 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy ustala się wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:

brutto –słownie: (.....)

2. Zamawiający nie dopuszcza możliwości etapowego rozliczania robót .

3. Podstawą przyjęcia faktury przez Zamawiającego będzie podpisany przez obie strony bezusterkowy protokół odbioru robót.

4. Wykonawca wystawi fakturę za wykonane prace w terminie 7 dni od daty podpisania bezusterkowego protokołu odbioru prac.

5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie wystawionej przez Wykonawcę w terminie 21 dni od daty złożenia Zamawiającemu rachunku.

6. Wynagrodzenie płatne będzie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy nr

.....

7. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

8. Nie przewiduje się waloryzacji ceny oferty.

§ 8

1. Zamawiający wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru końcowego robót stanowiących przedmiot umowy w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia i powiadomi uczestników odbioru.

2. Jeżeli w toku czynności odbioru częściowego lub końcowego zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

a) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad;

b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:

3. Jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,

4. Jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.

5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad.

§ 9

1. Wykonawca udziela 36 miesięcznej gwarancji na roboty objęte zamówieniem , liczonej od dnia odbioru końcowego.

2. Zamawiający powiadomi Wykonawcę o wszelkich ujawnionych usterkach w terminie 14 dni od dnia ich ujawnienia.

3. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia usterek w ciągu 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o ujawnionych usterkach.

4. Strata lub szkoda w robotach lub materiałach zastosowanych do wykonania umowy, w okresie między datą rozpoczęcia terminów gwarancji a zakończeniem terminów gwarancji, powinna być naprawiona przez Wykonawcę na jego koszt, jeżeli utrata lub zniszczenie wynika z działań lub zaniedbania Wykonawcy.

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi za wady przedmiotu umowy na okres 36 miesięcy od daty dokonania przez Zamawiającego odbioru końcowego.

2. Wykonawca w okresie rękojmi zobowiązuje się do usuwania wad i usterek na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

§ 11

1. W razie odstąpienia od umowy lub zwłoki w zakończeniu jej realizacji Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:

a) W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1.

b) W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 10% kwoty wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1.

c) za każdy dzień zwłoki w zakończeniu realizacji umowy w wysokości 0,2% kwoty wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust.1.

2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Wykonawca w wysokości 10% kwoty wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1

§ 12

Spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony będą rozstrzygać ugodowo, a w innym przypadku będzie rozstrzygał sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego

§ 13

Integralną część umowy stanowią:

- a) Uchwała nr

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W kwestiach nieunormowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Niniejsza umowa została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – jeden egzemplarz dla Wykonawcy, jeden egzemplarz dla Zamawiającego.

§ 17

Każda ze stron oświadcza, iż przeczytała osobiście niniejszą umowę w pełni ją rozumie i akceptuje, na dowód, czego składa poniżej własnoręcznie swoje podpisy i pieczęcie.

ZAMAWIAJĄCY.

WYKONAWCA.

.....

.....

.....

.....