

**UMOWA ..... /GM/2018r**

na roboty budowlane – remont elewacji i klatki schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Kopernika 32 w Lidzbarku Warmińskim

Zawarta w dniu .....2018r w Lidzbarku Warmińskim pomiędzy:

Administracją Budynków Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim ul. Lipowa 21 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w Olsztynie, VII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000111425 reprezentowanym przez :

Prezesa Zarządu mgr inż. Sławomira Krasowskiego  
zwanym dalej Zleceniodawcą, a:

.....  
reprezentowanym przez:

- 1) .....  
zwanym dalej „Wykonawcą”, o następującej treści :

**§ 1. Zakres umowy**

Zlecający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na remoncie elewacji i klatki schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Kopernika 32 w Lidzbarku Warmińskim w zakresie :

- 1) Remont elewacji - Obicie tynków elewacji, przeszycie pękniętych ścian, zagruntowanie podłoża i położenie wyprawy elewacyjnej - tynk zabytkowy zatarty na gładko , odtworzenie gzymsów i obramowań okiennych, malowanie elewacji farbą silikatową w kolorze fioletowym wg. NCS S 2030-Y 40R , detale architektoniczne ( gzymsy i opaski okienne) w kolorze złamanej bieli wg. NCS S 0603-Y40R , ułożenie na cokole okładziny z płytek klinkierowych w kolorze szarym, ocieplenie styropianem gr 10cm przejazdu bramnego i ułożenie posadzki z płytek płukanych betonowych wraz z cokolikiem, wymiana 5 szt okienek piwnicznych na nowe z PCV uchylne w kolorze białym , wymiana dwóch okien na klatce schodowej na nowe z PCV o takim samym kształcie , montaż wrót stalowych ( 2 szt) , wymiana rur spustowych , montaż instalacji domofonowej cyfrowej wraz z unifonami w lokalach ( 6 lokali), malowanie skrzynki gazowej
- 2) Remont klatki schodowej - zeszkobanie i zmycie starej farby , uzupełnienie tynków , zagruntowanie ścian, szpachlowanie ścian i sufitów, malowanie farbą emulsyjną sufitów i ścian, malowanie farbą olejną lamperii oraz balustrady schodowej , malowanie farbą olejną schodów i podłóg drewnianych, malowanie olejne drzwi ( korytarze wspólne i piwnica) i oraz rur gazowych i skrzynki energetycznej.

Szczegółowy zakres określa kosztorys ofertowy oraz kolorystyka klatki .

**§ 2. Terminy realizacji umowy**

1. Strony ustalają terminy realizacji:-

- rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy dnia .....2018r;
- zakończenie przedmiotu umowy i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego nastąpi do dnia 28.09.2018r

2. Po przekroczeniu terminu umownego zakończenia robót, Wykonawcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od wykonania przedmiotu umowy.

3. Zlecający może polecić Wykonawcy podjęcie kroków dla przyspieszenia tempa robót, aby świadczenie zostało wykonane w umówionym terminie. Wszystkie koszty związane z podjętymi działaniami obciążą Wykonawcę, chyba że niezwłocznie uzasadni, że termin wykonania świadczenia nie jest niczym zagrożony.

**§ 3. Wynagrodzenie**

1. Ustala się wynagrodzenie dla Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy ryczałtowo na kwotę ..... zł brutto ( ..... zł netto ) **Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 8 Ustawy o podatku od towarów i usług usługa ta podlega mechanizmowi odwrotnego obciążenia**

1. Podstawę do wystawienia faktury stanowi załączony do faktury oryginał bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót potwierdzony przez strony.

3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem w terminie 30 dni od dnia otrzymania faktury Vat.

4 Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie wykonać roboty konieczne ze względu na bezpieczeństwo budynku i jego mieszkańców w ramach wynagrodzenia.

5. Nie jest przewidziane wystawianie faktur częściowych.

#### **§ 4. Obowiązki stron**

1. Zlecający zobowiązany jest do:

- 1) przekazania terenu budowy w terminie do 3 dni po podpisaniu umowy,
- 2) odbioru przedmiotu umowy.

2. Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i przepisami prawa;
- 2) zabezpieczenia terenu budowy z zachowaniem najwyższej staranności;
- 3) zawiadomienia Zlecającego o zamiarze wykonania robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem 1 dnia
- 4) przerwania robót na żądanie Zlecającego oraz zabezpieczenia wykonania robót przed ich zniszczeniem;
- 5) zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru końcowego, uczestniczenia w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad;
- 6) dbania o należyty porządek na terenie budowy.

#### **§ 5. Przedstawiciele stron**

1. Przedstawicielem Zlecającego jest: Bogdan Jurewicz

2. Przedstawicielem Wykonawcy jest: .....

3. Kierownik budowy.....

działający w granicach umocowania określonego przepisami ustawy Prawo budowlane Dz.U. z 2013 poz. 1409. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia Zlecającemu oraz wszystkim osobom przez Niego upoważnionym a także pracownikom organów Nadzoru Budowlanego dostępu na teren budowy oraz do wszystkich miejsc, gdzie są wykonywane roboty budowlane lub gdzie przewiduje się ich wykonanie, a są związane z realizacją przedmiotu umowy.

#### **§ 6. Gwarancja i rękojmia**

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty na okres 60 miesięcy od daty odbioru końcowego robót budowlanych wykonanych bez zastrzeżeń.

2. Strony ustalają okres rękojmi na 3 miesiące ponad okres gwarancji.

#### **§ 7. Kary umowne**

1. Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony przewidują możliwość naliczania kar umownych:

- 1) Wykonawca zapłaci Zlecającemu kary umowne:
  - a) 0,1 % wartości zamówienia za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy, liczonej od dnia wyznaczonego na wykonanie roboty do dnia faktycznego odbioru końcowego,
  - b) 0,1 % za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad, liczonej od dnia wyznaczonego na wykonanie usunięcia wad do dnia faktycznego odbioru;
  - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego;
  - d) 10% wartości zamówienia w przypadku nie usunięcia wad.
  - e) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, w wysokości 2,5% wartości łącznego wynagrodzenia umownego, określonego w §3 ust.1 niniejszej umowy,
  - f) nie przedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmian – w wysokości 2,5% wartości łącznego wynagrodzenia umownego, określonego w § 3 ust.1 niniejszej umowy,
  - g) nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany – w wysokości 2,5% wartości łącznego wynagrodzenia umownego, określonego w § 3 ust.1 niniejszej umowy,
  - h) braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty – w wysokości 2,5% wartości łącznego wynagrodzenia umownego, określonego w §3 ust.1 niniejszej umowy.

2. Jeżeli wartość szkody przeniesie wartość należnych kar umownych, strony będą mogły dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.

#### **§ 8. Odbiór robót**

1. Przedmiotem odbioru końcowego jest wykonanie przedmiotu umowy.

2. Razem z wnioskiem o dokonaniu odbioru końcowego robót Wykonawca przekaże Zlecającemu:

a/ oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z przepisami budowlanymi i obowiązującymi polskimi normami

b/ protokół odbioru kominów wystawiony przez kominiarza

3. Jeżeli Zlecający uzna, że roboty zostały zakończone i nie będzie wnosił zastrzeżeń co do kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej, w porozumieniu z Wykonawcą, wyznaczy datę odbioru końcowego robót.

4. Jeżeli Zlecający stwierdzi, że roboty nie zostały zakończone lub będzie miał zastrzeżenia co do kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej, w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy termin ponownego złożenia przez Wykonawcę wniosku o dokonanie odbioru końcowego.

5. Za datę zakończenia robót przyjmuje się datę sporządzenia bezusterkowego odbioru końcowego robót.

6. Zlecający dokona odbioru końcowego robót i sporządzi protokół z przyjęcia robót w terminie 14 dni kalendarzowych od spełnienia wymagań określonych w ust. 3 lub 4.

7. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady, to Zlecającemu przysługują następujące uprawnienia:

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

2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:

a) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zlecający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie;

b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zlecający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

8. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.

9. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zlecającego o usunięciu wad oraz do zaproponowania terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.

10. O wykryciu wady w okresie gwarancji i rękojmi Zlecający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie. Istnienie wady strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady.

11. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, wady usunie Zlecający, obciążając pełnymi kosztami ich usunięcia Wykonawcę.

## **§ 9 Zmiany w umowie**

Wszelkie zmiany w umowie pod rygorem nieważności muszą być dokonane w formie pisemnej.

## **§ 10. Odstąpienie od umowy**

1. Zlecającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy:

1) Wykonawca nie rozpoczął robót w ciągu 14 dni kalendarzowych od podpisania umowy pomimo wezwania wystosowanego przez Zlecającego złożonego na piśmie;

2) Wykonawca przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni pomimo wezwania wystosowanego przez Zlecającego złożonego na piśmie.

3) W przypadkach przewidzianych w przepisach kodeksu cywilnego.

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zlecający:

1) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur po upływie 14 dni kalendarzowych od terminu zapłaty, pomimo wezwania wystosowanego przez Wykonawcę złożonego na piśmie;

2) odmawia przez 14 dni kalendarzowych, bez wskazania uzasadnionej przyczyny, odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru, pomimo wezwania wystosowanego przez Wykonawcę złożonego na piśmie.

3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.

4. W przypadku odstąpienia od umowy:

1) w terminie 7 dni Wykonawca przy udziale Zlecającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku w/g stanu na dzień odstąpienia;

2) Wykonawca zabezpieczy przerwanie roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, która odstąpiła od umowy;

3) Wykonawca zgłosi, aby Zlecający dokonał odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających w terminie 7 dni kalendarzowych;

4) Wykonawca usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione;

5. Zlecający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:

a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz przedstawionych do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia;

- b) dokonania zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
  - c) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.
6. Strona, z której winy zostało dokonane odstąpienie od umowy poniesie koszty wynikłe z odstąpienia od umowy.

**§ 11 Postanowienia końcowe**

1. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie adresu lub numeru telefonu.
3. W przypadku nie zrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 2, pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za doręczone.
4. W przypadku zaistnienia sporu strony zobowiązują się przekazać sprawy do sądu miejscowo właściwego dla Zleceniodawcy.
5. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

Zlecający

Wykonawca

1. ....

1. ....