

UMOWA Nr.....

zawarta dnia w Karlinie

pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową w budynku Chopina 4 w Karlinie, nr NIP 672 17 24 820, reprezentowanymi przez zarządcę Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 1, 78-230 Karlino

KRS – 0000121252, NIP- 672-15-68-455, Kapitał zakładowy – 27.100.250,00 zł,

reprezentowaną przez:

Ryszarda Augustyniaka - Prezesa Zarządu

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

.....
.....
.....

zwanym dalej w treści umowy „Wykonawcą”

§ 1

Umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru oferty Wykonawcy na przebudowę pionów instalacji ciepłej i zimnej wody oraz pionów kanalizacji sanitarnej w budynku mieszkalnym przy ul. Chopina 4 w Karlinie

§ 2

OPIS PRZEDMIOTU UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest przebudowa pionów instalacji c.w. i z.w. oraz pionów kanalizacji sanitarnej w budynku mieszkalnym przy ul. Chopina 4 w Karlinie, w którym wspólnota posiada 4 klatki - tj. 50 lokali mieszkalnych.

Zadanie będzie realizowane na podstawie projektu budowlanego z października 2019 r. wykonanego przez Projektanta Pana Bogdana Truna.

2. Zakres umowy obejmuje przebudowę pionów instalacji c.w. i z.w. oraz pionów kanalizacji sanitarnej w budynku mieszkalnym Chopina 4 w Karlinie, w tym:

- a) demontaż istniejących pionów instalacyjnych w obudowanych szachtach w tym demontaż instalacji kanalizacyjnej od wanien do pionów w lokalach, w których odpływ z wanien jest przeprowadzony przez strop i do pionu pod stropem w lokalu poniżej,
- b) montaż nowych pionów instalacyjnych w tych samych szachtach z włączeniem istniejących urządzeń w lokalach.
- c) wymiana poziomów instalacji wodnych oraz kanalizacji według projektu.

§ 3

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy projekt budowlany w wersji papierowej w dniu podpisania umowy.
2. Zamawiający przekaze protokolarnie Wykonawcy teren budowy w ciągu 5 dnia po podpisaniu umowy- dostęp do piwnic lokatorskich zapewnią właściciele lokali w budynku wspólnoty.

§ 4

1. Wykonawca rozpocznie roboty, o których mowa w § 2 niniejszej umowy po protokolarnym przekazaniu placu budowy.
2. Terminy realizacji przedmiotu umowy:
 - a) rozpoczęcie robót –
 - b) zakończenie przebudowy instalacji do r. z próbami instalacji i gotowości do

eksploatacji,

- c) warunkiem uruchamiania instalacji jest sukcesywne jej uruchamianie tj. wyłączanie istniejącej instalacji i włączanie nowej instalacji dla poszczególnych pionów musi się odbyć jednego dnia bez przerw dłuższych niż 8 godzin.
3. Wykonanie przedmiotu umowy (zadania) zostanie potwierdzone protokołem odbioru podpisanym przez strony umowy w tym przez wspólnotę reprezentowaną przez Zarząd.

§ 5

1. **Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe brutto (tj. wraz z podatkiem VAT) zł**

(słownie:.....) w tym:

- cena netto zł (słownie:.....złoty)
- podatek VAT 8 %zł (słownie:..... złotych)

wynikające ze złożonej oferty oraz kosztorysu ofertowego.

2. Strony nie przewidują wypłaty zaliczki na poczet realizacji przedmiotu umowy.
3. Strony ustalają, że wynagrodzenie określone w ust. 1 zostanie przez Wykonawcę rozdzielone na 4 etapy tj. po zakończeniu przebudowy na każdej klatce. W związku z tym, wykonawca za wykonanie przedmiotu umowy wystawi cztery faktury, każda wynikająca z kosztorysu ofertowego uwzględniającego koszt przebudowy każdej klatki i wynagrodzenie za każdy etap wynosi:
 - a) I klatka w budynku ul. Chopina 4 na kwotęzł brutto w tym zł netto,
 - b) II klatka w budynku ul. Chopina 4 na kwotę zł brutto w tym zł netto,
 - c) V klatka w budynku ul. Chopina 4 na kwotę zł brutto w tym zł netto,
 - d) VI klatka w budynku ul. Chopina 4 na kwotę zł brutto w tym zł netto,
4. Podstawą wystawienia faktur będzie bezusterkowy protokół odbioru robót objętych umową na danej klatce, podpisany przez strony w tym, przez co najmniej dwóch właścicieli na jednej klatce.
5. Zapłata należności przez wspólnotę nastąpi w terminie 14 dni od daty otrzymania faktur w formie przelewów na rachunek Wykonawcy nr
6. Kwota wynagrodzenia określona w ust.1 obejmuje cały zakres robót (materiały, robocizna, sprzęt) objętych umową..

§ 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a) wykonania wszelkich robót zgodnie z projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami, zasadami polskich i budowlanych norm,
 - b) posiadania ubezpieczenia O.C. z tytułu prowadzenia przedsiębiorstwa w zakresie robót instalacyjno-sanitarnych,
 - c) przestrzegania na budowie przepisów BHP i PPOŻ,
 - d) do zgłaszania inspektorowi nadzoru terminu zakończenia robót podlegających zakryciu oraz robót zanikających.

§ 7

1. Wykonawca powołuje kierownika robót w osobie tel.
2. Wykonawca może zawrzeć umowy z podwykonawcami, za uprzednią zgodą Zamawiającego wyrażoną na zasadach określonych w art. 647¹ kodeksu cywilnego.

- 3 Po przejęciu placu budowy aż do jego zdania, wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe na tym terenie związane z robotami budowlanymi.
- 4 Wykonawcę obciążają koszty utrzymania budowy oraz koszty konserwacji urządzeń i obiektów tymczasowych na terenie budowy.
- 5 Wykonawca zobowiązuje się strzec mienia wymienionego w protokole przekazania placu budowy.
- 6 W trakcie robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych.
- 7 Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy zwrócić go Zamawiającemu w dniu odbioru robót.

§ 8

Zamawiający wyznacza inspektora robót sanitarnych w osobie.....
tel.

§ 9

1. **Na wykonane roboty Wykonawca udziela 60 miesięcznej gwarancji, jakości**, której bieg rozpoczyna się z dniem podpisania przez strony protokołu odbioru, zgodnie z ofertą Wykonawcy.
2. Udzielona gwarancja będzie niezależna od gwarancji wszystkich innych gwarantów, w szczególności dostawców i producentów materiałów użytych do wykonania niniejszej umowy przez Wykonawcę.

§ 10

1. **W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczenia Zamawiającego tytułem jakości robót Wykonawca wniesie zabezpieczenie w wysokościzł** (słownie..... złotych 0...../100 groszy), które odpowiada 3 % wartości nettoprzemiotu umowy.
2. Zwrot zabezpieczenia nastąpi nie później niż w 15 dniu po upływie okresu gwarancji oraz po podpisaniu pogwarancyjnego protokołu odbioru robót i ich uznania przez zamawiającego za należycie wykonane.

§ 11

1. Strony ustanawiają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania na niżej opisanych zasadach.
2. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) za zwłokę w oddaniu określonego w umowie przedmiotu w wysokości:
 - a) 0,5 % wynagrodzenia umownego w okresie pierwszych 10 dni kalendarzowych zwłoki, liczone za każdy dzień zwłoki
 - b) 0,75 % wynagrodzenia umownego za następne dni zwłoki, liczone za każdy dzień zwłoki,
 - 2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego za przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - 3) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego.
3. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
4. W wypadku nie usunięcia wad w terminach wskazanych przez Zamawiającego w protokole odbioru robót, Zamawiającemu służy prawo do usunięcia wad na koszt Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony do potrącenia z wynagrodzenia Wykonawcy równowartość kosztu usunięcia wad.
5. Przez wynagrodzenie umowne strony rozumieją wynagrodzenie brutto określone w § 5 ust. 1.

§ 12

Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

1. Wykonywania robót niezgodnie z dostarczoną przez Zamawiającego dokumentacją projektową i niepodporządkowanie się wymogom dokumentacji w terminie 2 dni od daty zgłoszenia takiego żądania przez Zamawiającego.
2. Gdy wykonawca nie rozpoczął robót i nie rozpoczyna ich, pomimo pisemnego wezwania.
3. Gdy wykonawca przerwał roboty i nie kontynuuje ich pomimo wezwania.
4. Zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

§ 13

Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:

załącznik nr 1 – oferta Wykonawcy

załącznik nr 2 – kosztorys ofertowy

załącznik nr 3- uchwała wspólnoty zawierająca pełnomocnictwo dla zarządcy

§ 14

1. Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją postanowień niniejszej umowy Strony będą starały się rozstrzygać w drodze negocjacji i porozumienia.
2. W razie braku porozumienia spory będą podlegać wyłącznie rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego.
2. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Za Zamawiającego

Za Wykonawcę