

UMOWA /GM/2017r

na roboty budowlane – remont budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Leśnej 1 w Lidzbarku Warmińskim

Zawarta w dniu2017r 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 budynku mieszkalnego położonego przy ul. Leśnej 1 w Lidzbarku Warmińskim w zakresie :

1. Wysunięcie części pokrycia dachowego pod ocieplenie- dopasowanie do istniejącej dachówki
2. Wymiana obróbek blacharskich budynku na nowe z blachy ocynkowanej (gzymsów, wiatrownic, pasy nadrynnowe, rynny i rur spustowe).
3. Obicie tynków elewacji.
4. Wzmocnienie pękniętych ścian prętami stalowymi .
5. Ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji styropianem gr 10 cm
6. Położenie wyprawy elewacyjnej - tynk zabytkowy zatarty na gładko , malowanie farba silikatową w kolorze : elewacja NCS S 0510-Y 40R , detale architektoniczne (gzymsy i wysunięte części ścian elewacji) w kolorze NCS S 2010-Y70R
7. Wymiana podokienników na nowe z blachy powlekaniej
8. Wymiana schodów drewnianych klatki schodowej i piwnicy na nowe drewniane (sosnowe) wraz z balustradą schodową
9. Wykonanie nowej ścianki drewnianej klatki schodowej wraz z malowaniem.
10. Wymiana drzwi wejściowych do piwnicy
11. Wymiana starej stolarki okiennej drewnianej skrzynkowej na nową drewnianą zespoloną o kształcie jak w załączniku nr 9 uchylno- rozwierną w kolorze białym o wielkości i podziale jak dotychczasowa (w oknach kuchennych i łazienkowych oraz w jednym pokoju w lokalu muszą być zamontowane w ramie okiennej nawiewniki ciśnieniowe)
12. Wymiana stolarki drzwiowej na nową drewnianą zabytkową : front- dwuskrzydłową, tył jednoskrzydłową o konstrukcji ramowo - płycinowej i czterech płycinach z naświetlem w kolorze NCS S 4020- Y40R
13. Wymiana okienek piwnicznych na nowe z PCV uchylno- rozwiernie
14. Wymiana drzwi wejściowych do piwnicy(wejście z podwórka) na nowe drewniane .
15. Rozebranie opaski wokół budynku z betonu i kostki brukowej
16. Odgrzybienie ścian piwnicznych oraz wykonanie hydroizolacji masą bitumiczną.
17. Wykonanie opaski przy budynku z kostki brukowej
18. Remont schodów wejściowych do budynku (front i tył) z obłożeniem kostką brukową
19. Remont klatek schodowych polegający na: obiciu odstających tynków, uzupełnieniu tynków, zeszkobaniu starej farby, dwukrotnym szpachlowaniu ścian i malowaniu farbą emulsyjną i olejną, malowaniu elementów drewnianych, ułożeniu na podłodze wykładziny PCV przemysłowej.
20. Montaż schodów z klatki schodowej na strych drewnianych z drabinką (kłapa z rozkładaną drabiną)
21. Naprawa schodów ceglanych do piwnicy

§ 2. Terminy realizacji umowy

1. Strony ustalają terminy realizacji:-
- rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy dnia2017;

- zakończenie przedmiotu umowy i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego nastąpi do dnia 31.10.2017r
- 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 .
- 2. 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: Marcin Montewka
- 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.
- 3. 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 sprawę do sądu miejscowo właściwego dla Zleceniodawcy.
5. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach po 1 egzemplarze dla każdej ze stron.

Zlecający

Wykonawca

1.

1.