

zawarta w dniu2023 r. w Tomaszowie Maz. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Tomaszowie Maz. przy ul. Barlickiego 10/12, Barlickiego 14, Krzywa 17/19 NIP 773-24-23-873 reprezentowaną przez Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tomaszowie Mazowieckim, adres: 97-200 Tomaszów Mazowiecki, ul. Majowa 15 – zarejestrowaną w KRS nr 0000095675 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział KRS, NIP 773-21-20-641, kapitał zakładowy: 25.160.200 zł, reprezentowaną przez:

Lucynę Pietrzyk – Prezesa Zarządu
zwaną dalej „Zamawiającym”

a....., zwanym dalej „Wykonawcą”

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Przedmiotem zamówienia jest Remont klatki schodowej w budynku przy ul. Barlickiego 14 w Tomaszowie Mazowieckim.
2. Zakres prac:
 - 1) skucie luźnego tynku ze ścian i sufitów (w tym spodów biegów schodowych), zagruntowanie oraz uzupełnienie tynków,
 - 2) zeszkrobanie lamperii z farby olejnej,
 - 3) zeszkrobanie luźnej powłoki malarskiej z farby emulsyjnej,
 - 4) przetarci, zmatowienie, wyczyszczenie wszelkich powierzchni ścian i sufitów,
 - 5) uzupełnienie ubytków masą szpachlową wszelkich powierzchni ścian, sufitów,, cokoliczków, policzków schodów,
 - 6) nałożenie i przetarci gładzi gipsowej na wszystkie powierzchnie po uprzednim zagruntowaniu wyczyszczonych powierzchni,
 - 7) dwukrotne malowanie ścian i sufitów (w tym spodów biegów schodowych) farbą emulsyjną po uprzednim zagruntowaniu,
 - 8) dwukrotne malowanie lamperii w tym cokoliczków do wysokości 1,45 m farbą olejną po uprzednim zagruntowaniu gładzi,
 - 9) dwukrotne malowanie policzków biegów i opoczników schodowych farbą olejną po uprzednim zagruntowaniu gładzi,
 - 10) dwukrotne malowanie balustrad i poręczy farbą olejną po uprzednim wyczyszczeniu, wyrównaniu i zmatowieniu,
 - 11) dwukrotne malowanie wszelkich elementów stalowych i drewnianych (przed malowaniem zostanie kompleksowo wymieniona elektryka, istnieje możliwość, że niektóre ze starych elementów np. drzwiczek do szafek pozostanie stare, nie wymienione) farbą olejną po uprzednim wyczyszczeniu, wyrównaniu i zmatowieniu,
 - 12) malowanie nie obejmuje drzwi wejściowych do mieszkań oraz ich ościeżnic,
 - 13) wykończenie wszelkich powierzchni pionowych i poziomych (z wyłączeniem podłóg) klatek schodowych w tym ich wyposażenia,
 - 14) wykonanie wszelkich prac towarzyszących (przygotowawczych, demontażowych, montażowych, wykończeniowych itp.) niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania. Prace winny być wykonane w zakresie, który nie stwarza konieczności przedsięwzięcia dodatkowych prac celem kompleksowej realizacji zadania.
3. Wymagania dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy stanowią załącznik nr 1 do Umowy.

Przedstawiciele stron

§ 2.

1. Osoba do kontaktów ze strony Wykonawcy:
2. Funkcję inspektora sprawować będzie: Alicja Kopacz.

Prawa i obowiązki stron umowy

§ 3.

Obowiązki stron

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość, zgodność z obowiązującymi normami i przepisami, sztuką budowlaną oraz należytą starannością.
2. Data zawarcia umowy jest datą przekazania frontu robót. Wykonawca nie wnosi uwag do frontu robót.
3. Do wykonawcy należy zabezpieczenie i oznakowanie terenu robót, uporządkowanie terenu po zakończeniu robót.
4. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać polecenia zamawiającego, w szczególności ustanowionego inspektora nadzoru, wydawane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami niniejszej umowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót w sposób zapewniający bezpieczeństwo. Jeżeli na skutek działania lub zaniechania wykonawcy dojdzie do usterki lub innej szkody, wykonawca zobowiązany jest do jej usunięcia lub naprawienia na własny koszt w wyznaczonym przez zamawiającego terminie.
6. Wykonawca zobowiązany jest posiadać aprobaty techniczne, atesty, certyfikaty i inne dokumenty wymagane prawem budowlanym, aktami wykonawczymi, na montowane i wbudowywane materiały. Wykonawca oświadcza, że cały zakres prac wykona z materiałów własnych.
7. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej związane z prowadzoną działalnością gospodarczą przez cały okres trwania umowy.
8. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność:
 - 1) wobec osób trzecich za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy,
 - 2) za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich przebywających w rejonie prowadzonych robót,
 - 3) za szkody wynikające ze zniszczeń oraz z innych zdarzeń w odniesieniu do robót, obiektów, materiałów, sprzętu i innego mienia ruchomego, związanych z prowadzeniem robót podczas wykonywania przedmiotu umowy.
9. Zamawiający zobowiązany jest:
 - 1) współpracować z Wykonawcą we wszelkich sprawach dotyczących przedmiotu umowy oraz zapewnić w tym zakresie wszelkiej dostępnej pomocy,
 - 2) dokonać odbioru przedmiotu umowy,
 - 3) dokonać zapłaty za przedmiot umowy.

Termin wykonania.

§ 4.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakres prac, określony w § 1, w terminie do 60 dni od daty zawarcia umowy.
2. Za podstawę wykonania przedmiotu umowy w terminie wskazanym w ust. 1 niniejszego paragrafu strony niniejszej umowy uznają bezusterkowy protokół odbioru robót podpisany przez obie strony.
3. Niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust. 1, oznacza rozpoczęcie biegu naliczania kar

umownych, o których mowa w § 8.

Odbiór robót.

§ 5.

1. Wykonawca ma obowiązek zgłosić Zamawiającemu wszystkie roboty zanikające, ulegające zakryciu. Zamawiający dokonuje sprawdzenia tych robót w terminie 4 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę. W przypadku niezgłoszenia do odbioru ww. robót przez Wykonawcę, Zamawiający ma prawo odmówić zapłaty za ich wykonanie.
2. Wykonawca powiadamia na piśmie Zamawiającego o osiągnięciu gotowości do odbioru częściowego i końcowego przedmiotu umowy na minimum 3 dni roboczych przed planowanym terminem odbioru.
3. Gotowość do odbioru potwierdza inspektor nadzoru.
4. Przystąpienie Zamawiającego do odbioru przedmiotu umowy wywołuje skutek w postaci zawieszenia terminów, z których upływem Zamawiającemu przysługują kary umowne.
5. W przypadku konieczności przerwania czynności odbioru z powodu występujących wad i usterek, komisja powołana do odbioru ustali termin ich usunięcia. Powoduje to zakończenie zawieszenia biegu terminów, z których upływem Zamawiającemu przysługują kary umowne.
6. Zamawiający na podstawie zgłoszenia przez Wykonawcę, że wady i usterki usunął, ustali ponowny termin odbioru, nie później jednak niż 5 dni od otrzymania informacji.
7. Komisja może ponownie przerwać czynności odbioru w przypadku, gdy informacje Wykonawcy o usunięciu wad i usterek okażą się nieprawdziwe w całości lub części. Strony postąpią wówczas jak w ust. 5 i 6.
8. Wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty związane ze wznowieniem czynności odbioru ponosi Wykonawca niezależnie od zastosowania kar umownych.
9. Wykonawca nie może odmówić uzasadnionego usunięcia wady lub usterki bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
10. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia na placu budowy do czasu odbioru końcowego i protokolarnego przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu.

Wynagrodzenie Wykonawcy

§ 6.

1. Wynagrodzenie za przedmiot umowy określony w § 1, zgodnie z Ofertą Wykonawcy, wynosi: zł brutto /słownie:
2. Wynagrodzenie za przedmiot umowy obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem i odbiorem przedmiotu umowy w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu niewłaściwego oszacowania kosztów. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia określonego w ust. 1.
3. Faktura VAT płaćna będzie w terminie do 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Płatność dokonana zostanie z konta Wspólnoty Mieszkaniowej.
4. Zamawiający ma prawo do wstrzymania zapłaty wynagrodzenia, jeżeli w terminie płatności Zamawiający wniesie zastrzeżenia do wykonywania przedmiotu umowy.
5. Zamawiający nie będzie udzielał zaliczek dla Wykonawcy w związku z realizacją przedmiotu umowy.

Rękojmia za wady i gwarancja

§ 7.

1. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego z tytułu gwarancji przez 5 lat.
2. Okres gwarancji rozpoczyna się z dniem podpisania bezusterkowego protokołu odbioru

końcowego robot.

3. Niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji, Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi na przedmiot umowy. Okres rękojmi wynosi 5 lat, licząc od dnia podpisania bezusterkowego protokołu końcowego odbioru robót.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania napraw gwarancyjnych lub z tytułu rękojmi w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, liczonych od dnia zgłoszenia wad, doręczonego w formie pisemnej na adres mailowy Wykonawcy wskazany w umowie, lub od daty sporządzenia protokołu odbioru gwarancyjnego lub protokołu stwierdzenia wad objętych rękojmią.
5. W przypadku stwierdzenia wad w terminie trwania okresu rękojmi i gwarancji Zamawiający wezwie dwukrotnie Wykonawcę do ich usunięcia.
6. Wykonawca oświadcza, że w przypadku gdy nie usunie wad pomimo dwukrotnego wezwania do ich usunięcia, zrzeka się prawa kwestionowania kosztów usunięcia wad poniesionych przez Zamawiającego.

Kary umowne

§ 8.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto, za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub w okresie gwarancji/rękojmi za wady w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto, za każdy dzień opóźnienia, liczone od dnia w którym minął termin wyznaczony przez zamawiającego,
2. Za odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy, przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto.
3. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
4. W przypadku nieusunięcia wad w terminach wskazanych przez Zamawiającego w protokole końcowym odbioru robót lub w okresie gwarancji/rękojmi za wady, Wykonawca wyraża zgodę na usunięcie wady na koszt Wykonawcy.
5. Za odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy, przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto.
6. Wykonawca wyraża zgodę na zapłatę kar umownych poprzez potrącenie tych kar z przysługujących mu należności.

Przepisy końcowe

§ 9.

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany do umowy wymagającą formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
3. Spory wynikłe w związku z niniejszą umową rozstrzygał będzie Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA