

Umowa o roboty adaptacyjne

z dnia2017 r. zawarta w Krakowie pomiędzy:

Centrum Rodzinki Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie (30-608) przy ul. Porucznika Wąchały 7,
NIP: 6703090046, reprezentowaną przez
Agnieszka Podziorna-Pochopień – Prezes Zarządu
Zwanym dalej „Zamawiającym”

a

..... zwanego dalej wykonawcą

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Definicje

Użyte w treści umowy pojęcia i określenia należy rozumieć:

1. **Przedmiot umowy** - zakres rzeczowy określony w dokumentacji Zamawiającego stanowiącej jej integralną część, na podstawie której realizowany jest przedmiot umowy.
2. **Dokumentacja robót** - projekty budowlane, rysunki, opisy, specyfikacje techniczne, kosztorysy, harmonogramy, opracowania lub inne dokumenty ustalające szczegółowy zakres robót budowlanych, na podstawie których realizowany jest przedmiot umowy.
3. **Front robót** - przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z zapleczem na materiały i urządzenia Wykonawcy.
4. **Odbiór częściowy** - protokolarne przekazanie etapu robót, protokół zawiera ocenę wykonania robót.
5. **Odbiór końcowy** - protokolarne, z udziałem stron umowy przekazanie przedmiotu umowy bez zastrzeżeń w stanie gotowym do eksploatacji i użytkowania po pozytywnym zakończeniu odbiorów częściowych.
6. **Wada** - cecha zmniejszająca wartość lub użyteczność wykonanych robót ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy, lub wykonanych niezgodnie z dokumentacją Zamawiającego lub obowiązującymi w tym zakresie warunkami



technicznymi wykonania robót, wiedzą techniczną, sztuką budowlaną, normami, lub innymi dokumentami i przepisami prawa.

7. **Gwarancja, gwarancja jakości** - dokumenty gwarancyjne na wbudowane urządzenia i materiały oraz dokument gwarancyjny odrębnie wystawiony przez Wykonawcę na wykonany przedmiot umowy określający zakres i terminy oraz uprawnienia określone przez gwaranta, co do rzeczy/usługi sprzedanej.

8. **Podwykonawca** - osobę fizyczną lub prawną, z którą Wykonawca za zgodą Zamawiającego zawarł umowę o wykonanie części przedmiotu umowy.

§ 2

Przedmiot umowy

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje wykonanie robót budowlanych polegających na adaptacji oraz wykończenia pomieszczeń lokalu w Krakowie (30-002) przy ul. Zbożowej 4 w celu utworzenia przedszkola.

§ 3

Obowiązki Stron

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) przekazanie rzutu planu adaptacji pomieszczeń
- 2) odebranie robót wykonanych zgodnie z umową,
- 3) współdziałanie z innymi uczestnikami procesu inwestycyjnego w celu prawidłowego wykonania umowy,
- 4) zapłata wynagrodzenia zgodnie z umową.

2. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) wykonanie powierzonych robót zgodnie z projektem
- 2) bezzwłoczne usuwanie wskazanych przez zamawiającego wad,
- 3) bezwzględne dotrzymanie terminu końcowego wskazanego w ofercie,
- 4) utrzymanie porządku na terenie robót oraz w związku z ich prowadzeniem w ich otoczeniu i na drogach dojazdowych,
- 5) ochrona mienia znajdującego się na terenie budowy, w tym wykonanych już elementów zadania, odpowiedzialność za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy,
- 6) przestrzeganie obowiązujących przepisów BHP i ppoż. w trakcie wykonywania robót,



- 7) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z warunkami technicznymi, Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,
- 8) stosowanie materiałów i urządzeń posiadających odpowiednie atesty do stosowania w budownictwie, zgodnie z wymogami Prawa budowlanego oraz ustawy z 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych, zapewniających sprawność eksploatacyjną wykonanego przedmiotu umowy,
- 9) zapewnienie wykwalifikowanego personelu wyposażonego w sprzęt ochrony osobistej i narzędzia w ilości niezbędnej do realizacji przedmiotu umowy w terminie określonym w § 5 ust. 1 umowy,
- 10) zebranie odpadów i zapewnienie ich unieszkodliwienia lub poddania odzyskowi zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach.

§ 4

Oświadczenia i zapewnienia Wykonawcy

1. Wykonawca, po zapoznaniu się z sytuacją faktyczną, w tym w szczególności ze stanem technicznym, dokumentacją techniczną i warunkami lokalnymi, zapewnia, że posiada niezbędną wiedzę fachową, kwalifikacje, doświadczenie, możliwości i uprawnienia konieczne dla prawidłowego wykonania umowy i będzie w stanie należycie wykonać roboty budowlane na warunkach określonych w umowie.
2. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość, zgodność z warunkami technicznymi i jakościowymi opisanymi dla przedmiotu zamówienia.
3. Wykonawca wykona umowę z materiałów własnych.
4. Wykonawca uprawniony jest do zlecenia wykonania części umowy podwykonawcom.
5. Zlecenie części przedmiotu umowy Podwykonawcy nie zmieni zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego.



§ 5

Termin realizacji Umowy

1. Realizacja przedmiotu umowy określonego w § 2 umowy nastąpi w czterech etapach:
 - Etap 1 przygotowanie obiektu Przedszkola do odbioru do 10.08.2017
 - Etap 2 adaptacja wydzielonej sali do pracy indywidualnej z dziećmi z deficytami do 30.11.2017 r.
 - Etap 3 wykonanie prac dodatkowych do 31.03.2018 r.
 - Etap 4 malowanie elewacji oraz naprawa schodów zewnętrznych do 16.06.2018 r.
2. Za datę wykonania przedmiotu umowy przyjmuje się datę podpisania protokołu końcowego odbioru robót i przekazanie Zamawiającemu wszystkich znajdujących się w posiadaniu Wykonawcy dokumentów, określonych co do rodzaju w § 6 niniejszej umowy.
3. Rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy ustala się od dnia podpisania umowy.

§ 6

Odbiór robót budowlanych

1. Całościowy odbiór robót budowlanych nastąpi po wykonaniu wszystkich robót. Każdy zakończony etap będzie zakończony odbiorem częściowym.
2. Przedmiotem odbioru końcowego jest całość robót budowlanych i wykończeniowych po wykonaniu przedmiotu umowy.
3. W odbiorach uczestniczą: przedstawiciele Zamawiającego oraz Wykonawca.
5. Odbiór końcowy robót zostanie przeprowadzony przez Zamawiającego w ciągu 3 dni.
6. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru. Protokół stanowi podstawę do wystawienia faktury i żądania zapłaty wynagrodzenia zgodnie z §7 umowy, z zastrzeżeniem § 9.

§ 7

Wynagrodzenie i sposób rozliczeń

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w §2, Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości: wynagrodzenie netto 68 081,30 zł, plus należny podatek VAT(23%) = 83 740,00 zł brutto (słownie osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset czterdzieści zł 00/100).



2. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy dokonywana będzie na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
3. Rozliczenie wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy może nastąpić fakturami częściowymi. Dopuszcza się wystawianie faktur zaliczkowych. Wystawienie faktur następuje na podstawie podpisanego przez Zamawiającego protokołu odbioru częściowego, a faktury końcowej na podstawie podpisanego przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego, a zapłata następuje w terminie 14 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.

§ 8

Rękojmia za wady, gwarancja i zastępcze usuwanie wad

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na roboty stanowiące przedmiot umowy. Karta gwarancyjna stanowi § 11 niniejszej umowy.
2. Termin gwarancji ustala się na 24 miesiące. Gwarancja rozpoczyna swój bieg od daty odbioru końcowego od Wykonawcy przedmiotu umowy.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, albo jeżeli wykonany przedmiot umowy nie ma właściwości, które zgodnie z dokumentacją robót posiadać powinien lub został wydany w stanie niezpełnym.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru oraz za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w wykonanym przedmiocie umowy w chwili odbioru.
5. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi istnienia wady nadającej się do usunięcia Zamawiający może zażądać usunięcia wady przez Wykonawcę w terminie 14 dni od daty zgłoszenia.
8. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi istnienia wady nie nadającej się do usunięcia i uniemożliwiającej użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może:
 - a) odstąpić od umowy,
 - b) żądać nieodpłatnego wykonania przedmiotu umowy lub jej części po raz drugi.

9. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi istnienia wady nie nadającej się do usunięcia, lecz nie uniemożliwiającej użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może dokonać odbioru z jednoczesnym obniżeniem wynagrodzenia wykonawcy.

§ 9

Kary umowne

Strony ustalają, że formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- 1) w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę w wysokości: 30% wartości przedmiotu umowy,
- 2) w przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po Jego stronie w wysokości 20 % wartości przedmiotu umowy,
- 3) w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości: 2 % wartości przedmiotu umowy, za każdy dzień zwłoki, liczony po upływie terminu na zakończenie przedmiotu umowy,
- 4) w przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze częściowym lub końcowym oraz w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości: 2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki liczony od upływu terminu ustalonego na ich usunięcie.

2. Zapłata kary umownej może nastąpić, według uznania Zamawiającego, poprzez potrącenie jej z wynagrodzenia Wykonawcy lub z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

3. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody lub nie została w danym przypadku przewidziana, Zamawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.

4. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu opóźnienia, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia staje się wymagalne:

- a) za pierwszy rozpoczęty dzień opóźnienia - w tym dniu,
- b) za każdy następny rozpoczęty dzień opóźnienia - odpowiednio w każdym z tych dni.

5. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy, na jego koszt i ryzyko wady nieusunięte w terminie ustalonym w § 9 umowy. Zamawiający ma obowiązek uprzedniego poinformowania Wykonawcy o zamiarze zastępczego usunięcia wad.

Zastępcze usunięcie wady nie zwalnia z obowiązku zapłaty kar umownych, które naliczane są do momentu zastępczego usunięcia wady.

6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy, zapłaci on Wykonawcy wynagrodzenie należne z tytułu wykonania udokumentowanej i potwierdzonej przez Inspektora Nadzoru części przedmiotu umowy.

7. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur Wykonawcy przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, jeżeli przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.

3. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego dokonać cesji wierzytelności, przysługującej mu z tytułu realizacji Umowy na osoby trzecie.

4. Wszelkie pisma przewidziane umową uważa się za skutecznie doręczone (z zastrzeżeniami w niej zawartymi), jeżeli zostały przesłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub innego potwierdzonego doręczenia pod następujący adres zamawiającego lub wykonawcy. Każda ze Stron zobowiązuje się do powiadomienia drugiej Strony o każdorazowej zmianie swojego adresu. W przypadku braku powiadomienia o zmianie adresu doręczenie dokonane na ostatnio wskazany adres będą uważane za skuteczne.

5. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia zamawiającego w okresie obowiązywania umowy o:

- a) zmianie swojej siedziby lub firmy,
- b) zmianie przedstawiciela,
- c) wszczęciu dotyczącego wykonawcy postępowania upadłościowego, układowego lub likwidacyjnego,
- d) zawieszeniu działalności wykonawcy,
- e) innych sprawach, które mogą mieć wpływ na wykonanie umowy.



§ 11

KARTA GWARANCYJNA

określająca uprawnienia Zamawiającego z tytułu gwarancji za wady fizyczne wykonanych robót.

1. Przedmiotem karty gwarancyjnej są roboty budowlane objęte umową z dnia 30.06.2017 r. Nazwa zadania i adres: Adaptacja pomieszczeń oraz wykończenie lokalu w Krakowie (30-002) przy ul. Zbożowej 4.

2. Data odbioru robót:

3. Ogólne warunki gwarancji:

3.1 Wykonawca oświadcza, że roboty objęte niniejszą gwarancją zostały wykonane zgodnie z umową, dokumentacją robót, przepisami techniczno – budowlanymi, zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną.

3.2 Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia wad zgłoszonych w okresie trwania gwarancji.

3.3 Zamawiający zawiadamia Wykonawcę o wykryciu wady poprzez pisemne zawiadomienie wyznaczając termin oględzin i sporządzenia protokołu.

3.4 Wykonawca zobowiązuje się do przystąpienia do usuwania wad w terminie siedmiu dni od daty powiadomienia przez Zamawiającego, a wad szczególnie uciążliwych w terminie jednego dnia.

3.5 Po upływie terminów wskazanych w pkt. 3.4 Zamawiający wyznaczy termin dodatkowy na usunięcie wad, a po jego bezskutecznym upływie uprawniony jest do powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

3.6 Okresy gwarancji na poszczególne elementy ulegają wydłużeniu o okresy dokonywania napraw gwarancyjnych oraz okresy trwania przeszkód uniemożliwiających dokonanie naprawy.

3.7 Usunięcie wad winno nastąpić w najkrótszym możliwym ze względów technicznych terminie w uzgodnieniu z Zamawiającym.

3.8 Stwierdzenie usunięcia wad nie może nastąpić później niż w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o dokonaniu naprawy.

3.9 Jeżeli wada fizyczna elementu o dłuższym okresie gwarancji spowodowała uszkodzenie elementu, dla którego okres gwarancji już upłynął, Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia wad w obu elementach.

3.10 Wykonawca nieodpłatnie usunie uszkodzenia obiektu powstałe w trakcie wykonywania naprawy gwarancyjnej.

3.11 Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji wady powstałe na skutek:

a. siły wyższej

b. normalnego zużycia obiektu lub jego części,

c. szkód wynikłych z winy Zamawiającego, a w szczególności konserwacji i użytkowania w sposób niezgodny z przeznaczeniem.

4. Czas trwania gwarancji liczony jest od daty podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego robót. Czas trwania wynika z okresu niezbędnego do ujawnienia się lub wykrycia wady, nie określa natomiast trwałości obiektu i wmontowanych urządzeń.

5. Okres gwarancji wynosi: 24 miesiące.

6. Naturalne zużycie związane z eksploatacją nie jest objęte gwarancją.

7. W celu umożliwienia kwalifikacji zgłaszanych wad, przyczyn ich powstania i sposobu ich usunięcia Zamawiający zobowiązuje się do przechowania otrzymanej w dniu odbioru powykonawczej dokumentacji technicznej i protokołu przekazania obiektu do eksploatacji.

8. Okres odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy jest równy okresowi gwarancji określonemu w pkt. 5.

Wykonawca

Zamawiający





Zakres Prac Adaptacyjnych

Rodzaj usługi	Jednostka Miary
Wyburzanie ścian	40 m ²
Postawienie nowych ścianek	15 m ²
Szpachlowanie i wyrównanie ścian (dwukrotne szpachlowanie, szlifowanie)	780 m ²
Montaż drzwi wewnętrznych (demontaż+montaż, obróbka szpalet)	10 szt.
Elektryka (przeróbki elektryczne, prowadzenie nowych instalacji do modułów awaryjnych i ewakuacyjnych w salach i na klatce schodowej, demontaż lamp, uzupełnianie ubytków po starych i nowych przewodach, zakładanie dekli)	-----
Malowanie na biało (gruntownie emulsją + dwukrotne malowanie na biało)	175 m ²
Malowanie kolor (gruntowanie emulsją + dwukrotne malowanie kolorem)	615 m ²
Kuchnia (przeróbki hydrauliczno-kanalizacyjne, docinki płytek na posadzce, docinanie i klejenie cokolika)	1 szt.
Łazienki (demontaż starej armatury, ceramiki, skuwanie starych płytek na ścianach i posadzkach, przeróbki hydrauliczno kanalizacyjne, prostowanie ścian, zabudowy, gruntowanie + uszczelnienie podłogi, układanie płytek, fugowanie, biały montaż, silikonowanie)	3 szt.
Modernizacja instalacji wod-kan i c.o.	całość
Układanie płytek ceramicznych w szatni (układanie płytek na posadzce, docięcie cokolika plus klejenie, fugowanie, silikonowanie winkli wewnętrznych)	9,5 m ²
Układanie wykładziny (docięcie + przyklejenie + obróbka wykładziny)	1 szt.
Panele (układanie paneli, zakładanie listew przypodłogowych)	181 m ²
Prace dodatkowe (takie jak: wynoszenie gruzu, zabezpieczanie przed malowaniem obiektu, przygotowanie podłogi w pomieszczeniach, gruntowanie ceresitem ct- 17, zakładanie siatki na pęknięcia, wyrównanie poziomu posadzki w kuchni, montaż rewizorek i kratek, malowanie schowka + panele)	
Demontaż i montaż drzwi w kuchni (murowanie, zakładanie nadproży, ocieplenie, obróbka szpalet)	1 szt.
Demontaż, montaż i obróbka okna ppoż	1 szt.
Demontaż, montaż parapetów	10 szt.



wewnętrznych (obróbka pod parapetami)	
Dodatkowe (malowanie drzwi, przeróbki umywalk i syfonów, montaż kurtyny z przeróbką prądu, wycinanie progów, nawiewniki do okien, zabudowa włazu na klatce schodowej, demontaż i montaż daszku nad drzwiami w kuchni, okienko podawcze z obróbką, powiększenie otworu drzwi wewnętrznych z nadprożem w kuchni, pleksa w łazience)	
Naprawa schodów zewnętrznych (skuwanie płytek, wyrównanie podłoża, układanie płytek i cokoła ciętego)	15 m2
Naprawa i malowanie elewacji (w tym koszt rusztowania, składanie rusztowania, zabezpieczenie okien i drzwi, gruntowanie + malowanie elewacji)	405 m2

Materiał do adaptacji lokalu:

Nazwa	Ilość [jednostka]
Płyta GK	60 szt
Klej do płyt	35 szt
Gips szpachlowy	30 szt
Gładź	22 szt
Grunt CT 17	12 szt
Narożnik aluminiowy	48 szt
Pianka montażowa	20 szt
Wkręty, kołki	Całość
Flizeliny	20 szt
Siatka elewacyjna	Całość
Farba gruntująca	5 szt
Taśma, folie	Całość
Puszki, kable, szybko złączki	Całość
Gips budowlany	3 szt
Hydraulika	Całość
Beton kontakt	5 szt
Inna chemia budowlana	Całość
Profile aluminiowe + systemy mocowań	Całość
Sylikon	15 szt
Akryle	15 szt
Klej do płytek	26 worków
Kontener	5 szt (plus worki)

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY



Karmelkowy
Zakątek

Przedszkole Publiczne

ul. Zbożowa 4, Kraków 30-002



 www.karmelkowitzakatek.pl

 kontakt@centrumrodzinki.pl

Centrum Rodzinki Sp. z o. o
ul. Por. Wąchały 7
30-608 Kraków
NIP : 6793090046