

Umowa

Zawarta w dniu _____, w Warszawie pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-471) przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000019230, NIP: 522-25-92-920, o kapitale zakładowym 67 666 000,00 zł, reprezentowanym przez Pana Wojciecha Saładyka Prezesa Zarządu

zwanym dalej „Zamawiającym”,

a

zwanym dalej „Wykonawcą”,

łącznie zwanymi „Stronami”,

o następującej treści:

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Zamawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. A. Parola 1, a także, że posiada środki finansowe umożliwiające realizowanie przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada wystarczającą wiedzę fachową, uprawnienia własne lub podległych mu podwykonawców i dysponuje niezbędnymi informacjami w dziedzinie objętej przedmiotem Umowy. Ponadto Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednim personelem i odpowiednimi środkami techniczno - organizacyjnymi umożliwiającymi profesjonalną realizację przedmiotu Umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną polisę OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, której kopia stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

RADCA PRAWNY
Piotr Słazypkowski

PRZEDMIOT UMOWY

§ 2

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania, w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, prace remontowe polegające na przygotowaniu (oczyszczeniu i zabezpieczeniu) pod malowanie i malowaniu farbą chlorokauczukową elementów metalowych, balustrad, paneli z siatki na balkonach i portfenetrach w budynku przy ul. A. Parola 1.
2. Wykonanie prac wskazanych w §2 ust. 1 obejmuje:
 - a) 10 pionów balkonowych – łącznie 80 balkonów wraz z balustradami, panelami z siatki i rurami metalowymi łączącymi balkony w piony balkonowe,
 - b) 3 piony z portfenetrami – łącznie 24 portfenetry, balustrady i panele z siatki,
 - c) 3 piony z balustrad na elewacji klatek schodowych – łącznie 48 balustrad.
3. Prace remontowe będą wykonane według poniższych zaleceń:
 - a. Zabezpieczyć powierzchnie sąsiadujące, nie podlegające pracom malarskim przed zabrudzeniem i uszkodzeniem.
 - b. Usunąć zanieczyszczenia z powierzchni malarskich, to jest: rdzę, tłuszcze i smary, kurz, pyły, sole, kwasy, alkalia, resztki poprzedniego zabezpieczenia malarskiego.
 - c. Zagruntować oczyszczone powierzchnie nie później niż po 6 godzinach licząc od chwili zakończenia oczyszczenia.
 - d. Wykonywać powłoki malarskie na elementach metalowych w zakresie temperatury zewnętrznej od 5 do 30⁰C. Nie dopuszcza się wykonywania prac malarskich w czasie deszczu, mgły, wilgotności powietrza wyżej niż 85%.
 - e. Wykonywać powłoki malarskie farbą chlorokauczukową, w kolorze ciemno zielonym zgodnym z dotychczas zastosowanym. Zastosowany kolor wymagać będzie uzyskania pisemnej aprobaty Zamawiającego.
 - f. Wykonywać powłoki malarskie zgodnie z instrukcją producenta farby, ze szczególnym uwzględnieniem informacji o środku gruntującym, sposobie przygotowania farby do malowania, sposobie jej nakładania na powierzchnię malarską, krotności nakładania farby oraz jej zużyciu na 1m², odstępie czasu jaki powinien upłynąć pomiędzy nakładaniem kolejnych warstw.
 - g. Usunąć ewentualne zabrudzenia i uszkodzenia powstałe w czasie prowadzenia prac.
 - h. Do wykonywania prac remontowych stosować materiały, które są składnikami jednolitego systemu - producenta lub stosować materiały zgodnie z warunkami technicznymi wskazanymi przez producentów w celu uzyskania optymalnej:
 - odporności i wytrzymałości na działanie czynników atmosferycznych,
 - przyczepności do podłoża i wzajemnej przyczepności poszczególnych warstw.

4. W przypadku konieczności wprowadzenia zmian w zakresie prac objętych umową, zmiany te zostaną wprowadzone do umowy w drodze pisemnego aneksu określającego w miarę potrzeby wynagrodzenie ryczałtowe na podstawie pisemnego wniosku Wykonawcy, zawierającego zakres prac.
5. Przedmiot Umowy zostanie wykonany przy użyciu sił własnych Wykonawcy oraz przy użyciu własnych urządzeń i materiałów. Wszystkie materiały użyte przez Wykonawcę będą posiadały stosowne atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie na terenie kraju (atesty i certyfikaty za materiały zostaną dołączone do protokołu odbioru robót załączonego do wystawionej przez Wykonawcę faktury).

TERMIN REALIZACJI UMOWY

§ 3

1. Prace wskazane w § 2 zostaną wykonane w ciągu 30 dni roboczych w okresie pomiędzy 01.06.2016 roku a 30.09.2016 roku, a termin rozpoczęcia prac to ...
2. Za termin zakończenia prac, o którym mowa w ust. 1, uznaje się zakończenie wszelkich robót oraz wykonanie wszelkich wynikających z nich poprawek i zaleceń, jak również całkowite uprzątniecie terenu, na którym wykonywane były roboty wraz z wywiezieniem resztek materiałów.
3. Zamawiający powinien być niezwłocznie pisemnie poinformowany o przeszkodach mogących mieć wpływ na opóźnienie terminu wykonania robót. Ustalenie nowego terminu wykonania robót wymaga sporządzenia stosownego aneksu do Umowy.
4. W przypadku rozszerzenia zakresu robót termin określony w ust. 1 może ulec odpowiedniemu wydłużeniu. Zmiana zakresu robót oraz związana z tym zmiana terminu ich zakończenia wymaga aneksu do Umowy.
5. W przypadku, gdy wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z zasadami sztuki budowlanej jest niemożliwe na skutek warunków atmosferycznych (np. ponadnormatywne opady deszczu lub śniegu, temperaturę poniżej 5 stopni Celsjusza) lub na skutek działania siły wyższej, termin rozpoczęcia lub zakończenia robót zostanie zmieniony o okres, w którym roboty te nie mogły być rozpoczęte lub wykonane na skutek okoliczności opisanych w niniejszym ustępie. Przez siłę wyższą Strony rozumieją zdarzenia nadzwyczajne, zewnętrzne względem Stron i niemożliwe do uniknięcia, zachodzące w okolicznościach, w których Stronom nie można postawić zarzutu nie dołożenia należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej działalności, w szczególności w przypadku działań osób trzecich, których działaniom Strony nie mogły przeciwdziałać za pomocą normalnie stosowanych urządzeń, metod i zasad ochrony.

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

§ 4

1. Zamawiający zobowiązuje się:
 - a) wprowadzić Wykonawcę na miejsce wykonania Umowy; wprowadzenie nastąpi na podstawie protokołu;
 - b) odebrać protokolarnie przedmiot Umowy w terminie 3 dni od daty pisemnego zgłoszenia wykonania robót przez Wykonawcę.
 - c) uczestniczyć w odbiorach częściowych przy wystąpieniu robót zanikowych w celu wyrażenia zgody na kontynuację prac.
2. Zamawiający udostępni Wykonawcy nieodpłatnie dostęp do pomieszczenia socjalnego, wody i energii elektrycznej na cele technologiczne oraz pomieszczenie na składowanie materiałów.

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

§ 5

1. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) protokolarnego przejścia miejsca wykonania Umowy;
 - b) wykonania Umowy z zachowaniem najwyższej staranności i zgodnie z obowiązującymi normami, sztuką budowlaną oraz zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisami przeciwpożarowymi;
 - c) bieżącej kontroli jakości wykonanych robót;
 - d) przedstawienia na żądanie Zamawiającego niezbędnych informacji dotyczących realizacji robót i technologii wykonawstwa;
 - e) natychmiastowego powiadomienia Zamawiającego o nieszczęśliwych wypadkach lub zagrożeniach w miejscu wykonania Umowy;
 - f) całkowitego nadzoru osoby z odpowiednimi uprawnieniami nad pracownikami Wykonawcy, na terenie realizacji przedmiotu Umowy;
 - g) dbania o porządek na terenie prowadzenia robót i zaplecza socjalnym;
 - h) zapewnienia pracownikom odpowiedniego sprzętu i narzędzi pozwalających zrealizować przedmiot Umowy;
 - i) odgrodzenia, odpowiedniego zabezpieczenia i oznakowania miejsca wykonywania robót objętych Umową;

- j) ochrony przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub kradzieżą powierzonego mienia oraz prowadzonych przez robót aż do czasu odbioru robót przez Zamawiającego;
 - k) usunięcia na swój koszt z terenu, na którym będą wykonywane prace, wszelkich materiałów zgromadzonych w związku wykonaniem Umowy i prowadzeniem prac rozbiórkowych;
 - l) protokolarnego przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu;
 - m) wydania Zamawiającemu, po zakończeniu prac objętych Umową, terenu przyległego do terenu realizacji Umowy oraz terenu służącego jako zaplecze budowy w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku usprawiedliwionej nieobecności Wykonawcy ma on obowiązek poinformować o tym Zamawiającego (na adres email: _____).

ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

§ 6

1. Wykonawca pisemnie powiadomi Zamawiającego o gotowości odbioru wykonywanych prac, przynajmniej na 3 dni przed planowanym terminem odbioru.
2. Zamawiający dokona odbioru końcowego całości prac, w formie pisemnego protokołu, w terminie 3 dni od daty zgłoszenia gotowości do odbioru.
3. Jeżeli Zamawiający nie dokona odbioru prac i nie podpisze protokołu robót z winy Wykonawcy, za każdy następny protokół Wykonawca zapłaci na rzecz Zamawiającego karę umowną w kwocie po 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych). Zamawiający będzie uprawniony do potrącenia tej kary umownej z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.
4. W przypadku, gdy Zamawiający odmówi przyjęcia prac z uwagi na stwierdzenie wystąpienia istotnych wad lub wykonania przedmiotu odbioru niezgodnie ze sztuką budowlaną, wszelkie stwierdzone wady zostaną wymienione w protokole, w którym Strony uzgodnią termin ich usunięcia przez Wykonawcę. Po usunięciu wymienionych w protokole wad, Strony dokonają odbioru robót stosownie do postanowień niniejszego paragrafu.

WYNAGRODZENIE

§ 7

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za wykonanie Umowy wynagrodzenie ryczałtowe obejmujące wszystkie koszty Wykonawcy związane z jej wykonaniem, w kwocie _____ zł brutto (słownie: _____ złotych brutto).
2. Wynagrodzenie jest niezmienne, obejmuje roboty, materiały i urządzenia, w tym także koszty ich dostarczenia na miejsce wykonania umowy, a także zawiera wszelkie narzuty, opłaty i koszty, jakie poniesie Wykonawca w związku z realizacją umowy.

3. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem, na rachunek bankowy Wykonawcy, w terminie 14 dni od daty doręczenia Zamawiającemu wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT, uwzględniającej zabezpieczenie wskazane w § 11 ust. 4 umowy.
4. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół końcowy, o którym mowa w § 7 ust. 2, stwierdzający bezusterkowe i zgodne z umową wykonanie przedmiotu umowy. Do protokołu muszą być dołączone certyfikaty i atesty materiałów użytych do wykonania przedmiotu Umowy.
5. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 8

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku zwłoki Wykonawcy przekraczającej 5 dni w stosunku do ustalonego w § 3 terminu wykonania robót. Zamawiający odstępuje od umowy składając Wykonawcy pisemne oświadczenie w terminie 5 dni po upływie wskazanego wyżej terminu zawinionego opóźnienia.
2. W przypadku stwierdzenia wykonania robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z Umową, a w szczególności, gdy jakość robót nie będzie odpowiadać obowiązującym Polskim Normom, warunkom wykonania i odbioru robót oraz zasadom sztuki budowlanej, Zamawiający może wezwać do zmiany sposobu wykonania robót i wyznaczyć w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Zamawiający może odstąpić od umowy lub powierzyć dalsze jej wykonanie innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.
3. W przypadku nieuzasadnionego porzucenia robót przez Wykonawcę, Zamawiający może odstąpić od umowy po bezskutecznym upływie wyznaczonego Wykonawcy 3 dniowego terminu do podjęcia przerwanych robót. Odstąpienie wykonuje się przez złożenie pisemnego oświadczenia w terminie 3 dni po bezskutecznym upływie określonego terminu.
4. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1, Zamawiający dokona odbioru wykonanych do tego czasu robót i rozliczy ich wartość proporcjonalnie według faktycznie wykonanej ilości robót w stosunku do całości robót, zachowując prawo do rozliczenia kar umownych wynikających z § 10.

KARY UMOWNE

§ 9

1. Wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną w przypadku:

RADCA PRAWNY
Piotr Krzykowski

- a) odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 10 % wynagrodzenia opisanego w § 8 ust. 1;
 - b) w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu Umowy w wysokości 0.25 % wynagrodzenia opisanego w § 8 ust. 1 za każdy dzień.
2. Zamawiający ma prawo do potrącenia kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.
 3. Określone w umowie kary umowne nie wyłączają uprawnień Zamawiającego do dochodzenia do Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli kara umowna nie pokryje w całości poniesionej przez Zamawiającego szkody.

GWARANCJA

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonany przedmiot Umowy na okres 36 miesięcy od daty końcowego protokolarnego odbioru robót.
2. W przypadku użycia przez Wykonawcę materiałów, dla których producent przewidział okres gwarancji dłuższy, niż wskazany w ust. 1, materiały te objęte są okresem gwarancji producenta.
3. Wykonawca zobowiązuje się do bezzwłocznego usunięcia na własny koszt wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji w sposób niezakłócający korzystania z nieruchomości, chyba że będzie to uwarunkowane względami bezpieczeństwa; w takim przypadku miejsca wykonywania robót gwarancyjnych zostaną odpowiednio oznaczone i wydzielone z użytkowania (zamieszkiwanie) przez Zamawiającego, w uzgodnionym terminie.
4. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu ujawnionych wad, Zamawiający zatrzyma tytułem kaucji gwarancyjnej kwotę stanowiącą równowartość 5 % należnego Wykonawcy wynagrodzenia brutto. Kaucja zostanie zwrócona Wykonawcy po upływie terminu gwarancji.
5. Zamawiający ma prawo potrącić z należnej do wypłaty kaucji wszelkie roszczenia, jakie przysługują mu wobec Wykonawcy na podstawie niniejszej Umowy. O potrąceniu Zamawiający pisemnie poinformuje Wykonawcę.

DANE KONTAKTOWE STRON

§ 11

1. Dla celów związanych z wykonaniem Umowy, Strony wskazują następujące dane kontaktowe oraz osoby upoważnione do kontaktu:

Zamawiający: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o.
z siedzibą przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa,
tel.: 22 304-11-12, email: tbs@tbspolnoc.pl; osoba do
kontaktu: _____, email _____ tel. 22 304 11
13 wew. ____.

Wykonawca: - _____

2. Zmiana adresu korespondencyjnego lub osoby upoważnionej do kontaktu, nie wymaga zmiany Umowy. Strona, która zmienia ten adres, jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić o tym pisemnie drugą Stronę podając nowy adres korespondencyjny lub wskazując dane osoby upoważnionej do kontaktu. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, wszelka korespondencja kierowana na poprzedni adres korespondencyjny znany Stronie, będzie uznana za skutecznie doręczoną.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy Prawo budowlane i właściwe przepisy wykonawcze.
3. Wszelkie ewentualne powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy spory, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wykonawca

Zamawiający

RADCA PRAWNY
Piotr Skrzypkowski

Załącznik:

1. Polisa OC Wykonawcy.