

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 :

.....

zwanym dalej „Zamawiającym”

a

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

zwanym dalej „Wykonawcą”, łącznie zwanymi „Stronami”,

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w trybie art. 4 pkt 8 ustawy Prawo zamówień publicznych.

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§1

1. Zamawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Strzeleckiej 21/25 m.53, 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.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 2

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania, w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, prace remontowo-naprawcze w lokalu mieszkalnym Nr 53 przy ul.Strzeleckiej 21/25 w Warszawie zwane dalej „Pracami” albo „Robotami”, których szczegółowy zakres określa „Kosztorys ofertowy” Wykonawcy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. 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.
3. 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 ust.1 zostaną wykonane w ciągu 15 dni roboczych od dnia zawarcia umowy, a termin rozpoczęcia prac to, termin zakończenia 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.

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

§4

1. Zamawiający zobowiązuje się:
 - a) wprowadzić Wykonawcę na miejsce wykonania Umowy; wprowadzenie nastąpi na podstawie protokołu;
 - b) odebrać protokolarnie wykonane prace 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.

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) ochrony przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub kradzieżą powierzonego mienia oraz prowadzonych przez robót aż do czasu odbioru robót przez Zamawiającego;
 - j) usunięcia na swój koszt z terenu, na którym będą wykonywane prace, wszelkich materiałów zgromadzonych w związku z wykonaniem Umowy i prowadzeniem prac rozbiórkowych;
 - k) protokolarnego przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu;

ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

§ 6

1. Wykonawca pisemnie powiadomi Zamawiającego o gotowości odbioru wykonywanych prac, przynajmniej na 7 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),netto.....VAT zł., zgodnie z ofertą z dnia.....
2. Wynagrodzenie, 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. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem, na rachunek bankowy Wykonawcy, w terminie 14 dni od daty doręczenia Zamawiającemu wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT,
3. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół końcowy, o którym mowa w § 6 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.
4. 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 ust. 1 terminu wykonania robót. Zamawiający odstępuje od umowy składając Wykonawcy pisemne oświadczenie w terminie 5 dni po upływie wskazanego wyżej terminu zawnionego 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 i 3

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:
 - a) odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 10 % wynagrodzenia opisanego w § 7 ust. 1;
 - b) w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu Umowy w wysokości 0,2 % wynagrodzenia opisanego w § 7 ust. 1 za każdy dzień;
 - c) braku usunięcia wad i usterek w wysokości 0,2% wynagrodzenia wskazanego w §7 ust.1 za każdy dzień opóźnienia, ale nie więcej niż za 30 dni kalendarzowe.
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:
 - 1) 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: Jolanta Rogalewska-Musialik , email tel. 22 304 11/13 wew. .
 - 2) 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.

Załączniki:

- 1) Kosztorys ofertowy
- 2) Polisa OC

ZAMAWIAJĄCY

.....

WYKONAWCA

.....