TBS/REG/_____/2021
Nr rejestru wniosków

Umowa Nr CRU/TBS/_____/2021
na wykonanie remontu trzech lokali mieszkalnych: nr 24 i 78 w budynku przy ul. Strzeleckiej 21/25 oraz nr 66 w budynku przy ul. Pełczyńskiego 28A w Warszawie, znajdujących się w zasobie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

zawarta w dniu _____2021 roku w Warszawie pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-471) przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, wpisaną 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 105.966.000,00zł, posiadającą status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, reprezentowanym przez:
_____,
_____,
zwaną dalej „Zamawiającym"

a

_____, prowadzącym działalność gospodarczą wpisaną do CEIDG pod nazwą _____{_____ w _____ (__-___) przy ul. _____, NIP**:** _____-_____-___-___, REGON:_____ zwanym dalej „Wykonawcą",

łącznie zwanymi „Stronami";

§1 POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Zamawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości wymienionych w §2 ust. 1, a także, że posiada środki finansowe umożliwiające realizowanie przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada wystarczającą wiedzę fachową, uprawnienia własne 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.

§2 PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania, w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, prace remontowo-naprawcze w lokalach mieszkalnych położonych w Warszawie przy:
   a. ul. Strzeleckiej 21/25 m. 24,
   b. ul. Strzeleckiej 21/25 m. 78,
   c. ul. Pełczyńskiego 28A m. 66,

   zwane dalej „Robotami", których szczegółowy zakres określają poszczególne przedmiary robót Zamawiającego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

PROJEKT

2. W przypadku konieczności wprowadzenia zmian w zakresie Robót 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 Robót.
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).
4. Wykonawca oświadcza, że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń lub uwag do dokumentów wiążących dla Stron na podstawie niniejszej umowy, a ponadto Wykonawca stwierdza, że nie zachodzą żadne przeszkody techniczne, prawne lub przeszkody innego rodzaju, uniemożliwiające lub utrudniające terminowe i bezusterkowe wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z treścią niniejszej Umowy.

§3 TERMIN REALIZACJI UMOWY

1. Przyjęte do wykonania Roboty Wykonawca zobowiązuje się wykonać w każdym z poszczególnych lokali wskazanych w §2 ust. 1 w terminie nieprzekraczającym 45 dni kalendarzowych od dnia podpisania protokołu wprowadzenia Wykonawcy na teren prac w pierwszym lokalu, z zastrzeżeniem, że Roboty wykonywane będą w następującej kolejności:
   a) lokal nr 24 przy ul. Strzeleckiej 21/25,
   b) lokal nr 78 przy ul. Strzeleckiej 21/25,
   c) lokal nr 66 przy ul. Pełczyńskiego 28A.
2. Strony ustalają, że wprowadzenie Wykonawcy na teren poszczególnych lokali wymienionych w § 2 ust. 1 nastąpi w terminie do 3 dni od daty podpisania niniejszej Umowy, na podstawie protokołów, podpisanych przez Wykonawcę i Przedstawiciela Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązuje się rozpocząć Roboty w lokalach niezwłocznie po podpisaniu protokołów, o którym mowa w §3 ust. 2 niniejszej Umowy.
4. Za datę wykonania Robót uznaje się datę podpisania przez Strony ostatniego z protokołów odbioru Robót w lokalu bez zastrzeżeń oraz dostarczeniem dokumentów, o których mowa w §6 ust. 6.
5. Zamawiający powinien być niezwłocznie pisemnie poinformowany o przeszkodach mogących mieć wpływ na opóźnienie terminu wykonani robót. Ustalenie nowego terminu wykonania robót wymaga sporządzenia stosownego aneksu do Umowy.
6. W przypadku rozszerzenia zakresu robót, termin określony w §2 ust. 1 może ulec odpowiedniemu wydłużeniu. Zmiana zakresu robót oraz związana z tym zmiana terminu ich zakończenia wymaga aneksu do Umowy.

§4 OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający zobowiązuje się:
a) protokolarnie przekazać Wykonawcy lokale w terminie, o którym mowa w §3 ust. 1 Umowy;
b) odebrać prawidłowo wykonany przedmiot umowy, na podstawie protokołu odbioru prac, sporządzonego komisyjnie przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy, z zastrzeżeniem §6 ust. 8 Umowy;
c) uczestniczyć w odbiorach częściowych przy wystąpieniu robót zanikowych w celu wyrażenia zgody na kontynuację prac;
d) udostępnić, w miarę możliwości, Wykonawcy istniejąc miejsca poboru wody, energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do wykonania Robót z zastrzeżeniem §5 ust. 5 Umowy;
e) do terminowej wypłaty ustalonego wynagrodzenia, z zastrzeżeniem §7 ust. 5 Umowy.

PROJEKT

§5 OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować przedmiot umowy zgodnie z:
   1) złożoną ofertą i OPZ,
   2) warunkami wynikającymi z przepisów prawa budowlanego,
   3) wymogami wynikającymi z obowiązujących norm, warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów techniczno-budowlanych i aprobat technicznych,
   4) instrukcjami montażu i użytkowania oraz specyfikacjami producentów materiałów i sprzętu,
   5) zasadami rzetelnej wiedzy technicznej i należytą starannością,
   6) harmonogramem prac uzgodnionym z Zamawiającym.
2. Wykonawca zobowiązuje się prowadzić roboty w sposób nie powodujący szkód i zniszczeń, w tym zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, własności publicznej i prywatnej, w związku z tym:
   1) zabezpieczy teren objęty zakresem prac przed dostępem osób niepowołanych,
   2) zabezpieczy w sposób trwały, na czas wykonywania remontu, szyby w oknach budynku oraz inne elementy wyposażenia, które mogłyby ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu, także poprzez ich zdemontowanie,
   3) zdemontowane ze względów bezpieczeństwa i technologicznych elementy wyposażenia, przeznaczone do ponownego zamontowania po zakończeniu prac, Wykonawca przechowa przez czas wykonywania prac remontowych, we własnym zakresie, na własną odpowiedzialność i koszt.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za zapewnienie i przestrzeganie warunków bezpieczeństwa w czasie wykonywania prac i za szkody powstałe w mieniu publicznym i prywatnym w trakcie realizacji Umowy, również w zakresie roszczeń cywilnoprawnych.
4. W przypadku niewłaściwego prowadzenia robót przez Wykonawcę powodującego powstanie uszkodzeń lub zniszczeń, o których mowa wyżej, jest on obowiązany do naprawienia lub odtworzenia uszkodzonej własności na swój koszt i odpowiedzialność.
5. Wykonawca ponosi koszty związane z doprowadzeniem i zużyciem niezbędnych mediów.
6. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za powstałe w toku własnych prac odpady oraz za właściwy sposób postępowania z nimi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z tym Wykonawca na swój koszt zorganizuje odpowiednio zabezpieczone miejsce składowania odpadów budowlanych przed ich wywozem do utylizacji.
7. Odpady powstałe podczas prac budowlano-remontowych zostaną wywiezione przez Wykonawcę w ramach wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy, w celu utylizacji. Wykonawca musi posiadać dokumenty potwierdzające przyjęcie odpadów przez przetwórców w celu ich utylizacji oraz poświadczenia dokonania stosownych opłat.
8. Wszelkie materiały i urządzenia niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, o którym mowa w §1 Wykonawca dostarczy we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Materiały i urządzenia użyte do realizacji przedmiotu Umowy muszą być dopuszczone do obrotu powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i posiadać odpowiednie atesty i certyfikaty, a także możliwość ich bezpiecznego stosowania i używania.
10. Wykonawca, nie później niż w dniu rozpoczęcia czynności odbioru, przekaże Zamawiającemu dokumenty takie jak atesty, certyfikaty i karty gwarancyjne producentów na materiały użyte do wykonania przedmiotu Umowy.
11. Wykonawca zabezpieczy we własnym zakresie odpowiednie warunki socjalne, bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym dotyczące pracy na wysokościach w związku z pracą na rusztowaniach (jeżeli przy realizacji robót będą wykonywane takie prace), i ponosi pełną odpowiedzialność za pracowników zatrudnionych przy wykonaniu przedmiotu Umowy w przypadku szkody lub wypadku powstałych w wyniku prowadzenia robót.
12. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia własnym staraniem i na własny koszt

PROJEKT

zabezpieczenia przeciwpożarowego i ochrony znajdującego się na terenie mienia własnego i obcego.

13. W trakcie robót, każdorazowo po zakończeniu prac, Wykonawca zobowiązany jest do pozostawienia terenu robót w stanie niepogorszonym, zabezpieczonym i uprzątniętym, tak aby zapewnić bezpieczeństwo w budynku i na terenie nieruchomości oraz możliwość codziennego korzystania z nieruchomości.
14. Po całkowitym zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren i jego otoczenie, pozostawiając teren wykonywania przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym i uprzątniętym, oraz przekazać go Zamawiającemu w terminie ustalonym na odbiór robót.
15. Wykonawca będzie podejmował wszelkie inne czynności nie ujęte wyżej, niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy z dbałością o przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa.
16. Przez cały okres obowiązywania umowy Wykonawca zobowiązany jest posiadać aktualną polisę potwierdzającą jego ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż wartość wynagrodzenia brutto wynikającego z niniejszej Umowy.
17. Wykonawca odpowiada w stosunku do Zamawiającego za szkodę wyrządzoną Zamawiającemu na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy. Wykonawca ponosi odpowiedzialność jak za własne działania lub zaniechania, za działania i zaniechania osób trzecich, którymi posługuje się przy realizacji przedmiotu niniejszej Umowy.
18. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim, tym także na terenie obiektu, na którym realizowany jest Przedmiot Umowy i na terenach z nim sąsiadujących oraz innych zajętych przez Wykonawcę na potrzeby realizacji Umowy i zwalnia Zamawiającego z wszelkiej odpowiedzialności w tym zakresie.
19. Wykonawca oświadcza, że będzie wykonywał przedmiot Umowy bez udziału Podwykonawców.

§6 ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wykonawca pisemnie powiadomi osoby wskazane do kontaktu ze strony Zamawiającego o gotowości odbioru końcowego Robót w poszczególnych lokalach, o których mowa w §2 ust. 1 Umowy. Przez gotowość do odbioru Strony rozumieją, poza wykonaniem prac remontowych, także opracowanie i skompletowanie przez Wykonawcę wszystkich wymaganych przepisami dokumentów.
2. Zawiadomienie musi nastąpić nie później niż w następnym dniu po upływie terminu na wykonanie Robót w poszczególnym lokalu, liczonym zgodnie z §3 ust. 1 Umowy.
3. Roboty w każdym lokalu podlegają odbiorowi poprzez podpisanie przez Wykonawcę i Zamawiającego lub przedstawicieli Zamawiającego protokołu odbioru Robót. Zamawiający zobowiązany jest wyznaczyć termin i rozpocząć czynności odbioru nie później niż w terminie 3 dni od daty otrzymania zgłoszenia o osiągnięciu gotowości do odbioru Robót.
4. 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 150zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych). Zamawiający będzie uprawiony do potrącenia tej kary umownej z należnego Wykonawcy wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.
5. W przypadku, gdy Zamawiający odmówi przyjęcia Robót 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.
6. Odbiór każdego z lokali nastąpi po wykonaniu wszystkich Robót oraz złożeniu kompletu

PROJEKT

dokumentów zgodnie z załącznikiem nr 4 do Umowy.

7. Odbiory robót będą dokonywane w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy Prawa Budowlanego.
8. Nieobecność Wykonawcy lub upoważnionego pisemnie pełnomocnika Wykonawcy nie wstrzymuje czynności odbioru, Wykonawca traci jednak w tym wypadku prawo do zgłoszenia swoich zastrzeżeń i zarzutów w stosunku do wyniku odbioru i treści protokołu odbioru.
9. Jeśli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu będą przysługiwały następujące uprawnienia, w przypadku:
   1) wad nadających się do usunięcia, Zamawiający odmówi odbioru do czasu ich usunięcia i wyznaczy jednocześnie Wykonawcy termin na ich usunięcie,
   2) wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może:
      a) obniżyć wynagrodzenie proporcjonalnie do zakresu prac wykonanych wadliwie, stosując do tego wyliczenia zakres prac i ceny jednostkowe określone w OPZ i ofercie Wykonawcy, lub
      b) odstąpić od umowy, w trybie ustalonym w §11 zachowując przy tym prawo do naliczenia kar umownych oraz domagania się naprawienia szkody wynikłej z tego tytułu,
   3) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie, zgodnie z przeznaczeniem, w całości lub w części obiektu, na terenie którego realizowany jest przedmiot Umowy, Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, aż do czasu usunięcia tych wad.
10. Data dokonania odbiorów i podpisania protokołów końcowych bez zastrzeżeń (po usunięciu wad i usterek, o ile takie wystąpią) jest datą zakończenia realizacji Robót, od której zaczynają biec terminy rękojmi i gwarancji.

§7 WYNAGRODZENIE I PŁATNOŚCI

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za należyte wykonanie Umowy wynagrodzenie ryczałtowe, zgodnie z ofertą Wykonawcy, w kwocie łącznej obejmujące wszystkie koszty Wykonawcy związane z jej wykonaniem, w kwocie _____zł brutto (słownie: _____ złotych ___/100), w tym _____zł netto oraz podatek 8% VAT w wysokości _____, zgodnie z ofertą z dnia _____, stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Wynagrodzenie za wykonanie robót budowlanych w poszczególnych lokalach, zgodnie ze złożonym przez Wykonawcę formularzem ofertowym, wynosi:
   1) w lokalu mieszkalnym nr 24 przy ul. Strzeleckiej 21/25, kwota brutto _____zł (słownie _____),
   2) w lokalu mieszkalnym nr 78 przy ul. Strzeleckiej 21/25, kwota brutto _____zł (słownie _____),
   3) w lokalu mieszkalnym nr 66 przy ul. Pełczyńskiego 28A, kwota brutto _____zł (słownie _____).
3. W wynagrodzeniu określonym w ust. 1 mieszczą się wszelkie koszty wykonania Przedmiotu Umowy, w tym między innymi: koszty materiałów, koszty transportu, robót przygotowawczych, demontażowych, porządkowych, koszty udzielonej gwarancji i rękojmi, itp., należny podatek VAT oraz pozostałe składniki cenotwórcze i inne opłaty nieprzewidziane w momencie zawarcia Umowy, a których poniesienie jest niezbędne do prawidłowej realizacji niniejszej Umowy.
4. Wykonawca nie jest uprawniony do żądania jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia od Zamawiającego. Wynagrodzenie Wykonawcy nie podlega waloryzacji.
5. Rozliczenie wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 i 2 nastąpi fakturami końcowym za wykonacie Robót w poszczególnych lokalach, wystawionych po podpisaniu protokołów odbiorów końcowych poszczególnych lokali, bez zastrzeżeń. Do protokołu muszą być dołączone certyfikaty i atesty materiałów użytych do wykonania przedmiotu Umowy.

PROJEKT

6. Zapłata należności za wykonanie przedmiotu Umowy zostanie zrealizowana w całości, na rzecz Wykonawcy.
7. Faktury należy złożyć/przesłać na adres: ul. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa.
8. Zapłata należności nastąpi przelewem na wskazany rachunek bankowy Wykonawcy prowadzony w _____ o numerze _____, pod warunkiem podpisania protokołów odbioru bez zastrzeżeń, w terminie 14 dni od daty złożenia prawidłowo wystawionych faktur końcowych wraz z dokumentami rozliczeniowymi, tj. protokołem odbioru robót podpisanym bez zastrzeżeń.
9. W przypadku doręczenia faktur niezgodnie z treścią wskazaną w ust. 8, za datę skutecznego doręczenia faktur Strony będą uznawać datę jej wpływu do Zamawiającego.
10. Zamawiający oświadcza, że będzie dokonywał płatności za wykonaną usługę z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.
11. Wykonawca oświadcza, że wskazany w ust. 8 rachunek bankowy jest rachunkiem rozliczeniowym, służącym wyłącznie dla celów rozliczeń z tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.
12. Za datę płatności faktury przyjmuje się dzień, w którym Zamawiający polecił swojemu bankowi przelać na wskazane konto, kwotę wynikającą z prawidłowo wystawionej faktury.
13. Zapłata wynagrodzenia może nastąpić jedynie na rachunek umieszczony w tzw. białej księdze podatników podatku VAT (wykaz prowadzony przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na podstawie przepisów art. 96 b ustawy o podatku od towarów i usług).
14. Wykonawca nie może dokonać cesji żadnych praw i roszczeń lub przeniesienia obowiązków wynikających z umowy na rzecz osoby trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

§8 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku opóźnienia Wykonawcy przekraczającej 5 dni w stosunku do ustalonego w §3 ust. 1 terminu wykonania robót.
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 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 10 dni po bezskutecznym upływie zakreślonego 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 §9.

§9 KARY UMOWNE

1. Wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną w przypadku:
   a) odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w wysokości 10% wynagrodzenia opisanego w §7 ust. 1;
   b) w przypadku opóźnienia w stosunku do terminu wykonania przedmiotu Umowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia opisanego w §7 ust. 1, za każdy dzień w odniesieniu do poszczególnego lokalu;
   c) braku usunięcia wad i usterek w wysokości 0,2% wynagrodzenia wskazanego

PROJEKT

w §7 ust. 1 w odniesieniu do poszczególnego lokalu za każdy dzień opóźnienia, ale nie więcej niż za 30 dni kalendarzowe.

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, bez wcześniejszego wezwania Wykonawcy do zapłaty tych kar.
3. Określone w umowie kary umowne nie wyłączają uprawnienia Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli kara umowna nie pokryje w całości poniesionej przez Zamawiającego szkody.
4. Strony przyjmują, iż dopuszczają kumulację kar umownych, przy czym ustalają, iż łączna wysokość kar z tytułu niniejszej umowy nie może przekroczyć 100% wartości umowy.
5. W przypadku odstąpienia od umowy postanowienia niniejszego paragrafu pozostają wiążące dla Stron.

§10 GWARANCJA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonanie przedmiotu 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 jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za wady lub usterki zmniejszające wartość lub użyteczność wykonanych Robót ze względu na ich cel określony w Umowie.
4. O wykryciu wady lub usterki Zamawiający jest obowiązany zawiadomić niezwłocznie na piśmie Wykonawcę.
5. Istnienie wady lub usterki powinno być stwierdzone protokolarnie z wyznaczeniem przez Zamawiającego terminu na usunięcie wady lub usterki.
6. Usunięcie wady lub usterki będzie każdorazowo stwierdzone protokołem podpisanym przez przedstawicieli Zamawiającego.
7. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad lub usterek bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
8. 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.
9. Okres gwarancji i rękojmi ulega odpowiedniemu przedłużeniu o czas trwania napraw gwarancyjnych.
10. W okresie gwarancji i rękojmi wszelkie naprawy lub wymiany dokonywane są w ramach wynagrodzenia umownego. Zamawiający nie ponosi jakichkolwiek kosztów związanych z naprawami lub wymianami.
11. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad lub usterek w terminie, Zamawiający po uprzednim zawiadomieniu Wykonawcy może zlecić ich usunięcie osobie trzeciej. Wykonawca oświadcza, że pokryje koszty usunięcia wad i usterek.
12. Wykonawca zobowiązuje się do zaspokojenia wszelkich roszczeń Zamawiającego zgłoszonych w ramach rękojmi lub gwarancji na zasadach określonych niniejszą umową oraz przepisami Kodeksu cywilnego.
13. Dokumentem gwarancyjnym jest niniejsza Umowa.

§11 DANE KONTAKTOWE STRON

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; osoby do kontaktu:

PROJEKT

Pani Kinga Bagińska, tel. 502-810-070, e-mail: k.baginska@tbspolnoc.pl

Pan Paweł Chomczyk, tel. 600-442-128, e-mail: p.chomczyk@tbspolnoc.pl

2) Wykonawca: _____, tel. _____, e-mail: _____.

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 druga 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.

§ 12 ZMIANA UMOWY

1. Zamawiający, przewiduje możliwość dokonywania zmian postanowień umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w poniższych okolicznościach:

A. <u>Zmiana sposobu wykonania Przedmiotu umowy/ zmiana jego zakresu</u>
spowodowana uzasadnionymi przyczynami leżącymi po stronie Zamawiającego, które sprawiają, że Przedmiot umowy należy wykonać w inny sposób aniżeli pierwotnie to przewidział Zamawiający w umowie, a ponadto zmiana sposobu wykonania Przedmiotu umowy jest korzystna dla Zamawiającego, *w szczególności*:

a) w wyniku rezygnacji Zamawiającego z realizacji części Przedmiotu umowy lub potrzeby zaniechania poszczególnych robót z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy,
b) konieczność zrealizowania Przedmiotu umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa, czy wniosek użytkownika uzasadniony możliwością osiągnięcia wymaganego efektu czy korzyści w okresie eksploatacji poprzez zastosowanie innych rozwiązań technicznych lub materiałowych przy zachowaniu jakości i parametrów technicznych inwestycji,
c) Zamawiający dopuszcza rozwiązanie równoważne przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na krótki okres wykonania Przedmiotu umowy, pod warunkiem akceptacji zmiany przez inspektora nadzoru i Zamawiającego – w zakresie dostosowania umowy do tych zmian, w tym m.in. odpowiednim, zmniejszeniu wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

B. <u>Zmiana terminu wykonania Przedmiotu umowy</u>
możliwa będzie w przypadku konieczności *wstrzymania wykonywania* robót na skutek okoliczności niezależnych od Wykonawcy, *w szczególności* takich, jak:

a) przyczyny organizacyjne, tj. brak pełnego dostępu do terenu budowy, inne przyczyny zawinione przez Zamawiającego, działania siły wyższej (epidemia koronawirusa),
b) przyczyny losowe, działania siły wyższej (np. epidemiczne, w szczególności: COVID-19, huragan, powódź, lub inne kataklizmy będące następstwem zaistnienia siły wyższej),
c) ujawnienie się w trakcie wykonywania Przedmiotu umowy wad w dokumentacji technicznej,
d) konieczność wprowadzenia do Przedmiotu umowy i do dokumentacji zmian sposobu realizacji umowy, przez co niemożliwe jest dotrzymanie terminu realizacji Przedmiotu umowy,
e) inne przyczyny zewnętrzne niezależne od Zamawiającego oraz Wykonawcy skutkujące brakiem możliwości prowadzenia robót w tym będących następstwem epidemii koronawirusa (bez zmiany wynagrodzenia Wykonawcy) lub wykonywania

PROJEKT

innych czynności przewidzianych umową, które spowodowały niezawinione i niemożliwe do uniknięcia przez Wykonawcę opóźnienie / przeszkodę w prowadzeniu prac / robót.

Podstawą dokonania powyższych zmian będzie potwierdzenie w dokumentacji budowy, przez inspektora nadzoru wystąpienia w/w okoliczności uzasadniających wstrzymanie robót, z określeniem okresu wstrzymania robót wpływającego na zmianę terminu i sporządzenie protokołu konieczności – zatwierdzonego przez Zamawiającego oraz podpisane aneksy do umowy.

C. <u>Zmiana należnego Wykonawcy wynagrodzenia</u>

będzie możliwa w przypadku:

a) stwierdzenie ***wad lub braków*** *dokumentacji technicznej Zamawiającego* uniemożliwiających realizację umowy lub wprowadzenie do Przedmiotu umowy i do dokumentacji technicznej zmian. Zmiany będą możliwe w przypadku ich akceptacji przez Zamawiającego i będą wynikały ze zmian ustaw lub rozporządzeń regulujących realizację przedmiotu zamówienia lub będzie niezbędna ze względu na konieczność prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z przyszłym sposobem użytkowania,

b) jeżeli w wyniku wprowadzonych zmian do *Przedmiotu umowy i do dokumentacji technicznej* wynikną ***roboty zamienne, zaniechane lub dodatkowe*** niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia, możliwa będzie zmiana należnego Wykonawcy wynagrodzenia w trybie zgodnym z ustawą Prawo zamówień. Ewentualna zmiana wynagrodzenia wynikająca z powyższych zmian w Przedmiocie umowy ustalona zostanie zgodnie z zasadami określonymi poniżej.

   Zmiana należnego Wykonawcy wynagrodzenia w odniesieniu do zmian wynikających *z wad lub braków dokumentacji technicznej Zamawiającego* oraz *robót zamiennych/dodatkowych*– ustalona zostanie według następujących zasad:

   1) za podstawę kalkulacji przyjęte zostaną dane wyjściowe do kosztorysowania robót zaniechanych lub zamiennych oraz ceny jednostkowe z kosztorysu inwestorskiego, a ilości robót na podstawie przedmiaru,
   2) jeżeli roboty nie występowały w kosztorysie ofertowym, a są niezbędne do rozliczenia robót zamiennych/dodatkowych – to kosztorys w całości zostanie sporządzony na podstawie danych wyjściowych do kosztorysowania, tj. ceny robocizny, materiałów i sprzętu nie wyższe niż średnie ceny wg SEKOCENBUD podane dla danego kwartału w danym roku, a w przypadku ich braku, dla materiałów lub dostaw specjalistycznych wg faktur zakupu, dla sprzętu wg kalkulacji własnej, nakłady rzeczowe z odpowiednich katalogów (KNR-ów) a w przypadku ich braku wg kalkulacji własnej.

2. Strona wnioskująca o zmianę postanowień niniejszej umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej wraz z wyceną ewentualnych zmian w odniesieniu do wynagrodzenia Wykonawcy. Wniosek o zmianę postanowień umowy winien być złożony w formie pisemnej.
3. Zmiana umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnego aneksu do Umowy, pod rygorem nieważności.

§13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy powszechnie obowiązujące.
3. Wszelkie ewentualne powstałe na tle wykonywania niniejszej Umowy spory, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

PROJEKT

4. Wykonawca zobowiązuje się do informowania Zamawiającego o każdorazowej zmianie miejsca zamieszkania/siedziby w okresie obowiązywania Umowy oraz gwarancji i rękojmi.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, korespondencję wysłaną na adres wskazany w umowie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem poczty lub innego operatora pocztowego i dwukrotnie awizowaną uważać się będzie za skutecznie doręczoną.
6. Umowę niniejszą sporządzono w trzech egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy i dwa dla Zamawiającego.
7. Wykonawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące (gdy jest osobą fizyczną ograniczone do imienia, nazwiska, ewentualnie imienia, nazwiska i firmy - jeżeli Umowę zawiera się w ramach prowadzonej działalności gospodarczej), przedmiot Umowy i wysokość wynagrodzenia, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020r. poz. 2176 z późń. zm.).
8. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych Wykonawcy oraz osób wskazanych przez Wykonawcę do realizacji niniejszej Umowy, stanowi załącznik do niniejszej Umowy.
9. Integralną częścią umowy stanowią jej załączniki.

<u>Załączniki:</u>

1) Polisa OC
2) Przedmiary robót – 3 szt.
3) Formularz ofertowy
4) Warunki dokonania odbioru lokalu
5) Klauzula informacyjna dot. przetwarzania danych osobowych

ZAMAWIAJĄCY **WYKONAWCA**

……..……. ……..…….

PROJEKT

Załącznik nr 4

do umowy nr CRU/TBS/_____/2021 z dn. _____2021r.

Warunki dokonania odbioru lokalu stanowiące podstawę do sporządzenia protokołu odbioru robót w lokalu.

Podstawą do sporządzenia protokołu odbioru robót budowlanych są warunki zawarte w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Dotyczy to w szczególności niżej wymienionych dokumentów przedłożonych do wglądu podczas dokonywania odbioru robót i stanowiących załącznika do protokołu odbioru robót:

1) Umowa;
2) Protokół wprowadzenia na roboty;
3) Oświadczenie Wykonawcy o wykonaniu robót;
4) Protokoły:
    a. robót zanikających i ulegających zakryciu,
    b. badań i pomiarów elektrycznych;
5) Dokumentacja zamontowanych urządzeń technicznych z instrukcją użytkowania i obsługi w języku polskim wraz z certyfikatem;
6) Dokumenty udzielonych gwarancji na urządzenia i zabezpieczenie serwisu producenta/dostawcy na okres gwarancji i rękojmi;
7) Certyfikaty dopuszczenia wbudowanych materiałów, aprobaty, deklaracje zgodności, atesty.

PROJEKT