

**UMOWA nr CRU/TBS/\_\_\_\_\_/2026**  
**o prace remontowe**

w dniu \_\_\_\_\_.2026 roku w Warszawie pomiędzy:

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (01-471) przy ul. gen. T. Pełczyńskiego 30, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000019230, NIP: 522-25-92-920, o kapitale zakładowym \_\_\_\_\_ zł, reprezentowana przez:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

zwana dalej „**Zamawiającym**”,

a

\_\_\_\_\_, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_) przy ul. \_\_\_\_\_, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej / wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Wydział Gospodarczy za numerem KRS \_\_\_\_\_, posiadającym/posiadającą Regon \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_, zwanym / zwaną dalej „**Wykonawcą**”, (elektroniczny wydruk z CEiDG / z KRS stanowi **załącznik nr 1** do umowy), zwanych łącznie „**Stronami**”,

Na podstawie art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, po oszacowaniu wartości umowy, nie stosuje się do umowy przepisów tej ustawy.

**§1**

**POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

1. Zamawiający oświadcza, że jest właścicielem lokali mieszkalnych położonych w Warszawie przy:
  - ul. Pełczyńskiego 28A lokal nr 103,
  - ul. Radzymińskiej 121 lokal nr 69,
  - ul. Strzeleckiej 27/29 lokal nr 28,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 zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.
3. 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.
4. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, w tym w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia na kwotę brutto nie niższą niż wskazana w § 6 ust. 1 umowy. Zamawiający wymaga, aby przez cały okres obowiązywania umowy Wykonawca posiadał opłaconą polisę ubezpieczenia a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Wykonawca posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej związanej z przedmiotem zamówienia na czas realizacji przedmiotu umowy na sumę nie mniejszą niż wartość wynagrodzenia brutto. W przypadku nie objęcia polisą ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej całego okresu trwania zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest okazać Zamawiającemu nową polisę ubezpieczeniową w określonym powyżej zakresie, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania poprzedniej umowy ubezpieczeniowej. Wykonawca doręczy Zamawiającemu odpis polisy w zakresie ubezpieczenia, o którym mowa wyżej, najpóźniej do dnia przekazania terenu budowy oraz na 10 dni przed upływem okresu dotychczasowego ubezpieczenia. Kopia polisy stanowi załącznik nr 7 do Umowy.
5. Wykonawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane

go identyfikujące, przedmiot Umowy i wysokość wynagrodzenia, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

## § 2

### PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca, zgodnie ze złożoną ofertą, przyjmuje do wykonania prace remontowe (dalej: „prace”) lokali mieszkalnych położonych w Warszawie przy:
  - ul. Pełczyńskiego 28A lokal nr 103,
  - ul. Radzymińskiej 121 lokal nr 69,
  - ul. Strzeleckiej 27/29 lokal nr 28.
2. Szczegółowy zakres Przedmiotu umowy określa:
  - 1) Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Prac (STWiOR) – załącznik nr 3,
  - 2) Formularz ofertowy Wykonawcy – załącznik nr 4,
  - 3) Kosztorys ofertowy Wykonawcy sporządzony metodą uproszczoną – załącznik nr 5.

## § 3

### TERMIN REALIZACJI

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot umowy w terminie nie przekraczającym: **60 dni od dnia wprowadzenia na pierwszy lokal wskazany w lokal wskazany w § 2 ust. 1 umowy, tj. do dnia \_\_\_\_\_ 2026 r.**
2. Podstawę do przystąpienia do prac stanowi protokół wprowadzenia Wykonawcy na pierwszy z lokali wskazanych w § 2 ust. 1 umowy, podpisany przez Wykonawcę i Zamawiającego w ciągu 5 dni od zawarcia umowy, ustalający m.in. stan techniczny pomieszczeń, w których prowadzone będą prace związane z wykonaniem zamówienia oraz uzgodniony przez Strony harmonogram ich wykonywania.
3. W trakcie prowadzenia prac oraz każdorazowo po ich zakończeniu Wykonawca zobowiązany jest do pozostawienia terenu wykonywania Przedmiotu umowy w stanie nieuszkodzonym i uprzątniętym. Wykonując prace Wykonawca będzie w jak najmniejszym stopniu zakłócał prawidłowe funkcjonowanie innych mieszkańców budynku.
4. Za datę zakończenia umowy uznaje się datę protokolarnego odbioru przez zamawiającego bez zastrzeżeń przedmiotu umowy.

## § 4

### OBOWIĄZKI STRON

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1) wprowadzenie Wykonawcy na teren wykonywania prac na podstawie protokołu wprowadzenia;
  - 2) zapewnienie nadzoru;
  - 3) przystąpienie do odbioru wykonanych prac nie później niż w ciągu 5 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do ich odbioru;
  - 4) odebranie prawidłowo wykonanego Przedmiotu umowy, na podstawie protokołu odbioru prac, sporządzonego komisyjnie przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy oraz zgodnie z warunkami dokonania odbioru prac, stanowiącymi załącznik nr 6 do Umowy.
  - 5) terminowa wypłata ustalonego wynagrodzenia.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją, o której mowa w § 2 ust. 2 umowy obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej, postanowieniami niniejszej umowy, ofertą Wykonawcy, w tym kosztorysem ofertowym oraz ze Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Prac. Prace muszą być wykonywane przy użyciu sprzętu, urządzeń i materiałów o jakości odpowiadającej stosownym przepisom, normom, standardom oraz zgodnie z dokumentami wymienionymi w tekście umowy, a także z pisemnymi uzgodnieniami dokonanymi w trakcie ich realizacji;
  - 2) ubezpieczenie prac od wszelkich nieprzewidzianych zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej oraz następstw nieszczęśliwych wypadków związanych z realizacją przedmiotu umowy, co najmniej na kwotę nie mniejszą niż wartość oferty Wykonawcy, na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe;
  - 3) protokolarne przejście od Zamawiającego terenu prac;

- 4) zabezpieczenie terenu prac na swój koszt, z zachowaniem najwyższej staranności i uwzględnieniem specyfiki przedmiotu umowy oraz jego przeznaczenia. Koszty zabezpieczenia terenu prac obciążają Wykonawcę;
- 5) wykonanie wszystkich niezbędnych prac przygotowawczych. Koszty prac przygotowawczych obciążają Wykonawcę;
- 6) wykonanie przedmiotu umowy z wyrobów dopuszczonych do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane; oraz spełniających parametry techniczne szczegółowej specyfikacji technicznej wykonania i odbioru prac. Wykonawca przed użyciem wyrobów zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu dokumentów potwierdzających spełnienie wymogów określonych w zdaniu poprzednim i uzyskanie jego akceptacji na użycie danych wyrobów;
- 7) prowadzenie prac w sposób nie powodujący szkód, w tym zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zapewniający ochronę przed uszkodzeniem lub zniszczeniem własności publicznej i prywatnej a w przypadku, gdy w wyniku niewłaściwego prowadzenia prac przez Wykonawcę nastąpi ww. uszkodzenie lub zniszczenie – naprawienie lub odtworzenie uszkodzonej własności na swój koszt i ryzyko;
- 8) zorganizowanie podstawowego zaplecza prac, ponoszenie kosztów zużytej podczas wykonania prac energii elektrycznej i wody. Sposób rozliczenia zużycia zostanie określony w protokole przekazania terenu prac, a rozliczenie, dokonane zostanie w formie załącznika do protokołu odbioru;
- 9) zapewnienie własnym staraniem zabezpieczenia przeciwpożarowego, ochrony znajdującego się na terenie prac mienia oraz zapewnienie warunków bezpieczeństwa, w tym również przestrzeganie wszystkich przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy i ponoszenie pełnej odpowiedzialności za pracowników w przypadku szkody powstałej w wyniku prowadzenia prac;
- 10) stałe utrzymywanie czystości i porządku na terenie prac i w miejscu ich prowadzenia;
- 11) stosowanie w czasie realizacji Przedmiotu umowy wszystkich przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego. Ewentualne opłaty i kary za naruszenie w trakcie realizacji prac norm i przepisów dotyczących ochrony środowiska obciążają Wykonawcę;
- 12) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za Przedmiot umowy do czasu jego końcowego odbioru. Wykonawca, od dnia protokólnego przejęcia terenu prac celem ich wykonania do dnia podpisania ostatecznego protokołu ich odbioru ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe w trakcie ich prowadzenia;
- 13) zagospodarowanie odpadów powstałych w trakcie realizacji Przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska. Utylizacja na własny koszt gruzu i innych odpadów nienadających się do wykorzystania, w miejscach zorganizowanego składowania odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz Rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów;
- 14) utrzymywanie w czasie realizacji prac terenu w stanie bez przeszkód komunikacyjnych, usuwanie zbędnych materiałów, odpadów i śmieci. Odpady i śmieci powstałe w wyniku wykonywania prac zostaną wywiezione przez Wykonawcę w ramach wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu umowy. Wykonawca musi posiadać dokumenty potwierdzające przyjęcie odpadów przez składowiska i dokonanie stosownych opłat;
- 15) przerwanie prac na żądanie Zamawiającego oraz zabezpieczenie wykonanych prac przed ich zniszczeniem;
- 16) bezwzględne przestrzeganie terminu wykonywania prac oraz do zawiadomienie Zamawiającego o ewentualnych utrudnieniach wynikających z prowadzonych prac z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem – z wyjątkiem sytuacji awaryjnych. Wykonawca odpowiada za szkody wynikłe z braku właściwego powiadomienia;
- 17) wykonanie pomiarów i prób związanych z odbiorem końcowym prac;
- 18) natychmiastowe usuwanie wszelkich awarii powstałych na skutek wykonywania prac;
- 19) zgłoszenie na piśmie na adres: ul. gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa lub na adres Zamawiającego [tbs@tbspolnoc.pl](mailto:tbs@tbspolnoc.pl) przedmiotu umowy do odbioru końcowego oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienia usunięcia stwierdzonych wad;
- 20) dbanie o należyty stan i porządek na terenie prac, uporządkowanie terenu prac do daty odbioru poszczególnych prac;

- 21) prowadzenie prac i wykonywanie dowozu materiałów w sposób niepowodujący zabrudzenia ciągów komunikacyjnych w budynku i terenów sąsiednich wokół budynku;
  - 22) natychmiastowe usuwanie z klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenu przyległego do budynków zanieczyszczeń/odpadów powstałych w związku z prowadzonymi pracami;
  - 23) podejmowanie wszelkich innych czynności nie ujętych wyżej, a niezbędnych dla prawidłowego wykonania Przedmiotu umowy z dbałością o przestrzeganie przepisów prawa;
  - 24) stosowanie się do poleceń inspektora nadzoru;
  - 25) wykonywanie prac w sposób minimalizujący ich uciążliwość dla mieszkańców, w szczególności emisję hałasu i pyłu. Prace powinny być wykonywane w dni powszednie w godzinach od godz. 8:00 do 18.00.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec Zamawiającego oraz osób trzecich za szkody powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy i zobowiązany będzie do ich naprawienia w pełnej wysokości, na własny koszt i ryzyko.
  4. Wykonawca poniesie wszystkie konsekwencje finansowe i prawne wykonania prac bez zgody Zamawiającego.
  5. 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.

## § 5 ODBIÓR

1. Strony ustalają, że przedmiotem:
  - 1) odbioru końcowego – będzie Przedmiot Umowy po zakończeniu prac, sprawdzeniu, a także weryfikacji terenu prac,
  - 2) odbioru w okresie gwarancji – będzie ocena stanu technicznego wykonanych prac powstałych w wyniku realizacji Przedmiotu umowy w trakcie obowiązywania okresu gwarancji.
2. Ustala się, że Zamawiający powoła Komisję odbiorową oraz wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru końcowego w ciągu 5 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru, w formie maila na adres Zamawiającego [tbs@tbspolnoc.pl](mailto:tbs@tbspolnoc.pl)
3. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu będą przysługiwały następujące uprawnienia, w przypadku:
  - 1) wykonania przedmiotu umowy niezgodnie z dokumentacją i zasadami wiedzy technicznej lub przepisami prawa – Zamawiający odmówi odbioru do czasu usunięcia wad, wyznaczając jednocześnie termin na ich usunięcie,
  - 2) wad nie nadających się do usunięcia – Zamawiający może:
    - a) obniżyć wynagrodzenie proporcjonalnie do wartości elementów wadliwie wykonanych, wyliczone na podstawie kosztorysu ofertowego przekazanego Zamawiającemu oraz dokumentów przekazanych Zamawiającemu na podstawie § 2 ust. 2 umowy,
    - b) odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia zakończenia procedury odbioru końcowego lub żądać wykonania Przedmiotu umowy po raz drugi według własnego wyboru, gdy wady kolidują z przyjętą estetyką lub jakością, zachowując przy tym prawo do naliczania kar w trybie ustalonym w § 10 niniejszej umowy oraz prawo do domagania się naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

## § 6 WYNAGRODZENIE

1. Za prawidłowe wykonanie Przedmiotu umowy, określonego w § 2 umowy oraz innych zobowiązań określonych w umowie, Strony ustalają łączną kwotę wynagrodzenia zgodnie z ofertą Wykonawcy, w wysokości: \_\_\_\_\_ **brutto** (słownie: \_\_\_\_\_ złotych, \_\_\_\_/100), w tym \_\_\_\_% należnego podatku od towarów i usług (VAT). W wynagrodzeniu mieszczą się wszelkie koszty wykonania Przedmiotu umowy, w tym m.in. koszty wbudowywanych urządzeń, koszty transportu, prac przygotowawczych, demontażowych, porządkowych, dokumentacji powykonawczej, badań, udzielonej gwarancji, utrzymania i zabezpieczenia terenu prac, wywozu i utylizacji odpadów i gruzu, ubezpieczenia, utrzymania zaplecza budowy, mediów, udzielonego zabezpieczenia, ochrony, itp.

2. Rozliczenie wynagrodzenia za faktycznie i prawidłowo wykonany Przedmiot umowy, określony w § 2 ust. 1 umowy, nastąpi prawidłowo wystawioną fakturą końcową po zakończeniu i odebraniu Przedmiotu umowy, wystawioną po zakończeniu wszystkich czynności i prac i podpisaniu protokołu odbioru końcowego Przedmiotu umowy bez zastrzeżeń.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy, nie podlega waloryzacji.
4. Dla celów wystawienia faktur Strony ustalają co następuje:
  - 1) Zamawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, **NIP 522-25-92-920** i jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT,
  - 2) Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, **NIP \_\_\_\_\_** i jest uprawniony do wystawiania faktur VAT.
5. W przypadku podmiotu zagranicznego nie zarejestrowanego w Polsce jako czynny podmiot podlegający podatkowi VAT, Wykonawca oświadcza, że nie posiada siedziby działalności gospodarczej oraz stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Polski, nie jest zarejestrowany w Polsce jako czynny podmiot podlegający podatkowi VAT. W związku z tym obowiązek podatkowy w zakresie podatku VAT spoczywa na Zamawiającym, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. W związku z powyższym Wykonawca wystawi faktury na kwoty netto, podatek od towarów i usług będzie uiszczony przez Zamawiającego.
6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
7. Faktury będą wystawiane i odbierane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru w KSeF, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. W przypadku awarii KSeF faktury będą tymczasowo przesyłane w formie papierowej na adres siedziby Zamawiającego. Za dzień doręczenia faktury wystawionej w czasie trwania awarii KSeF uznaje się datę wpływu papierowej faktury do siedziby Zamawiającego albo dzień przydzielenia jej numeru w KSeF, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Doręczenie w KSeF faktury wystawionej w czasie trwania awarii nie skutkuje rozpoczęciem biegu terminu płatności.
9. W przypadku niedostępności KSeF po stronie Wykonawcy za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru w KSeF. Przez tryb niedostępności KSeF należy rozumieć niedostępność, o której stanowi przepis art. 106ne ust 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a także tryb offline24, o którym stanowią przepisy art. 106nda ust. 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
10. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury w terminie 21 dni liczonym od pierwszego dnia roboczego po dniu jej doręczenia zgodnie z ust. 7 lub ust. 8, z zastrzeżeniem ust. 11, na rachunek bankowy Wykonawcy nr \_\_\_\_\_.
11. W przypadku faktury wystawionej w czasie trwania awarii KSeF zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury w terminie 21 dni liczonym od pierwszego dnia roboczego po dniu wpływu papierowej faktury do siedziby Zamawiającego.
12. Wykonawca zobowiązany jest przesłać skan faktury w formacie pliku PDF na adres e-mail \_\_\_\_\_ w terminie 3 dni od daty wystawienia faktury w KSeF.
13. Zamawiający zastrzega, że płatność nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury.
14. W przypadku wystawienia faktury w sposób niezgodny z umową lub obowiązującymi przepisami prawa, Zamawiający zastrzega sobie prawo wstrzymania zapłaty do czasu otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Po otrzymaniu prawidłowo wystawionej faktury termin płatności będzie liczony zgodnie z ust. 10.
15. Załączniki, które nie mogą zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowić załącznika do faktury wystawionej w KSeF, należy przesłać w formie elektronicznej w formacie pliku PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: \_\_\_\_\_ / papierowej na adres siedziby Spółki, w terminie do 3 dni roboczych (decyduje data wpływu dokumentów) od doręczenia faktury zgodnie z ust. 7 lub 8. W przypadku niedostarczenia załączników w powyższym terminie, Zamawiający ma prawo wstrzymać płatność wynikającą z faktury do czasu ich dostarczenia, a także odmówić uznania wydatków udokumentowanych w sposób niekompletny, bez negatywnych konsekwencji dla Zamawiającego.
16. Wykonawca może również wystawić fakturę w formie elektronicznej i przedłożyć ją Zamawiającemu przez Platformę Elektronicznego Fakturowania (PEF) (<https://efaktura.gov.pl/platforma-PEF>), poprzez Konto Podmiotu (Wykonawcy). Taka faktura elektroniczna uważana jest za fakturę ustrukturyzowaną po przydzieleniu jej numeru

identyfikującego w KSeF. Dopiero z momentem przydzielenia fakturze elektronicznej numeru identyfikującego w KSeF faktura uważana jest za odebraną, wcześniejsze pobranie faktury elektronicznej z PEF nie skutkuje rozpoczęciem biegu terminu płatności należności z tytułu świadczenia nią dokumentowanego. Pozostałe postanowienia umowne określone w § 6 umowy dot. faktur ustrukturyzowanych, w tym dotyczące prawidłowo wystawionej faktury, awarii i niedostępności KSeF, rozpoczęcia biegu terminu płatności, stosuje się do faktur elektronicznych, o których mowa w ustawie o elektronicznym fakturowaniu, którym przydziela się numer KSeF. Zamawiający nie wyraża zgody na przysyłanie innych (poza fakturami) dokumentów ustrukturyzowanych za pośrednictwem Platformy Elektronicznego Fakturowania (PEF).

17. 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. 96b ustawy o podatku od towarów i usług), w związku z tym Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy wskazany w ust. 3 spełnia ten warunek i stan taki zostanie utrzymany przez okres obowiązywania umowy.
18. Zamawiający oświadcza, że będzie dokonywał płatności wynagrodzenia z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.
19. Prawidłowo wystawiona faktura musi zawierać numer niniejszej umowy oraz numer protokołu odbioru z podaniem daty jego sporządzenia.
20. Zamawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
21. Wykonawca nie może dokonać cesji żadnych praw i roszczeń lub przeniesienia obowiązków wynikających z umowy na rzecz osoby trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, pod rygorem nieważności.
22. Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu prawidłowego (zgodnie z zasadami zawodowej staranności) wykonania przedmiotu umowy.

## § 7

### PRZEDSTAWICIELE STRON

1. Osobą wyznaczoną do nadzoru prac ze strony Wykonawcy jest:  
- \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_.
2. Osoba wyznaczoną do nadzoru ze strony Zamawiającego, jest:  
- \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_.
3. Zmiana osób wymienionych w § 7 ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany treści umowy i odbywać się będzie jedynie za pisemnym powiadomieniem stron.
4. Wymieniona w § 7 ust. 2 umowy osoba do nadzoru ze strony Zamawiającego nie posiada pełnomocnictwa do podejmowania w imieniu Zamawiającego decyzji niosących skutki finansowe lub powodujących zwiększenie wynagrodzenia umownego Wykonawcy.

## § 8

### ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Przed podpisaniem umowy Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania Umowy (obejmujące okres wykonania Umowy oraz okres gwarancji i rękojmi), zwane dalej **Zabezpieczeniem, stanowiące 5% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy, w łącznej wysokości \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_ złotych \_\_\_\_\_/100 gr) w pieniądzu.** Potwierdzenie wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy stanowi **załącznik nr 2** do Umowy.
2. Wpłaty należy dokonać przelewem na konto Zamawiającego prowadzone w \_\_\_\_\_ o numerze: \_\_\_\_\_.
3. Kwota Zabezpieczenia wniesiona w pieniądzu będzie podlegała zwrotowi – z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym były one przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku, prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy, po należytem wykonaniu zobowiązań umownych, wynikających z niniejszej umowy.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone w następujący sposób:
  - 1) **70% wartości zabezpieczenia \_\_\_\_\_ zł – w terminie 30 dni** od dnia przekazania przez Wykonawcę i przyjęcia przez Zamawiającego prac jako należycie wykonanych

i zatwierdzonych protokołem końcowego odbioru prac bez zastrzeżeń z potwierdzeniem usunięcia wszystkich wad, (jeżeli takowe wystąpią),

2) **30% wartości zabezpieczenia \_\_\_\_\_ zł – najpóźniej w 15 dniu po upływie okresu rękojmi i gwarancji za wady.**

5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy ma na celu zabezpieczenie i zaspokojenie wszelkich roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Wykonawcę, w szczególności roszczeń o usunięcie wad, zapłatę kar umownych, pokrycie kosztów prac wykonanych zastępczo przez innego Wykonawcę, gdy Wykonawca, jako strona Umowy, prac tych nie wykona lub wykona je nienależycie.

## § 9

### GWARANCJA I RĘKOJMIA

- Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonany Przedmiot umowy oraz na użyte do jego wykonania materiały i urządzenia, w ramach której zobowiązuje się do:
  - usunięcia ujawnionych wad i usterek,
  - wymiany materiałów i elementów wadliwych na wolne od wad i usterek,
  - obniżenia ceny w przypadku, gdy usterki i wady nie będzie można usunąć, proporcjonalnie do rozmiarów usterek i wad.
- Okres udzielenia gwarancji wynosi 36 miesięcy.** Bieg terminu okresu gwarancji i rękojmi rozpoczyna się od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego Przedmiotu umowy bez zastrzeżeń, a w przypadku stwierdzenia w protokole odbioru końcowego wad, które nie nadają się do usunięcia i nie skorzystania przez Zamawiającego z prawa do odstąpienia od umowy lub żądania ponownego wykonania Przedmiotu umowy, od dnia sporządzenia takiego protokołu odbioru końcowego.
- Okres rękojmi rozszerza się odpowiednio do okresu gwarancji, jeżeli zgodnie z przepisami prawa okres rękojmi byłby krótszy od okresu gwarancji.
- Okres gwarancji określony w § 9 ust. 2 umowy ulega odpowiedniemu przedłużeniu o czas trwania likwidacji wad. Wady lub usterki zgłoszone przed zakończeniem okresu gwarancji i rękojmi i nie usunięte przed zakończeniem okresu gwarancji i rękojmi, zostaną usunięte przez Wykonawcę w ramach gwarancji i rękojmi.
- Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu dokumenty gwarancyjne na zamontowane materiały wraz z dokumentami odpowiednich atestów i certyfikatów, wystawione przez ich producentów.
- O wykryciu wady lub usterki Zamawiający będzie obowiązany zawiadomić na piśmie lub za pośrednictwem poczty e-mail na adres: \_\_\_\_\_ Wykonawcę, w terminie 14 dni od daty ich ujawnienia.
- Istnienie wady lub usterki stwierdzone będzie protokolarnie z wyznaczeniem przez Zamawiającego terminu na usunięcie wad lub usterek.
- 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 bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
- Usunięcie wad i usterek będzie każdorazowo stwierdzone protokołem podpisanym przez przedstawicieli Stron.
- Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w wyznaczonym terminie, Zamawiający może usunąć te wady we własnym zakresie lub przy pomocy osoby trzeciej, na ryzyko i koszt Wykonawcy. W przypadku niedokonania przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie wypłaty kosztów usunięcia wad, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia poniesionych kosztów na zasadach ogólnych, to jest w myśl przepisów Kodeksu cywilnego. Wykonawca wyraża w takiej sytuacji zgodę na usunięcie wad lub usterek przez Zamawiającego bez uzyskania zgody sądu na wykonanie zastępcze.
- Odpowiedzialność za wady obejmuje również odpowiedzialność odszkodowawczą z art. 566 Kodeksu cywilnego.
- Niniejsza umowa stanowi dokument gwarancyjny.

## **§ 10 KARY UMOWNE**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu Przedmiotu umowy w terminie określonym w § 3 ust. 1 umowy w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 6 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, nie więcej niż 10% wynagrodzenia umownego brutto,
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze prac lub w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w §6 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad lub usterek, jednak nie więcej niż 10% wynagrodzenia umownego brutto,
  - 3) za odstąpienie przez którąkolwiek ze Stron od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 6 ust. 1 umowy,
  - 4) za każde inne naruszenie przez Wykonawcę postanowień umowy w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6ust. 1 umowy.
2. W przypadku, gdy zwłoka, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 1 umowy, przekroczy 7 dni kalendarzowych, a zaawansowanie prac będzie wskazywało, iż prawidłowe wykonanie Przedmiotu umowy wymagałoby okresu dłuższego niż 14 dni, Zamawiający może – w terminie 14 dni od upływu siedmiodniowego terminu zwłoki, o której mowa powyżej – odstąpić od umowy. W takim przypadku Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy.
2. W razie, gdy kary umowne nie pokryją poniesionej szkody Zamawiający zachowuje możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z faktury za odbiór końcowy Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
4. W przypadku odstąpienia od umowy, postanowienia niniejszego paragrafu pozostają wiążące dla Stron.
5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający wynosi 20% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 6 ust. 1 umowy.

## **§ 11 ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w ciągu 14 dni od upływu terminów wymienionych w § 11 ust. 1 pkt 1, 2, 4 umowy oraz od upływu terminu wyznaczonego zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 3 umowy w następujących przypadkach:
  - 1) niepodjęcia przez Wykonawcę wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie 7 dni od daty wprowadzenia na teren prac,
  - 2) przerwania przez Wykonawcę wykonania prac z przyczyn nie leżących po stronie Zamawiającego – za wyjątkiem przyczyn spowodowanych siłą wyższą – zaś przerwa będzie trwała dłużej niż 7 dni,
  - 3) realizowania przez Wykonawcę Przedmiotu umowy niezgodnie z warunkami technicznymi wykonania prac i nie dokonania ich naprawy w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego,
  - 4) realizowania prac wadliwie lub w sposób sprzeczny z umową, niezgodnie z zaleceniami Zamawiającego lub jego przedstawicieli i nieprzystąpienia przez Wykonawcę do właściwego ich wykonywania w ciągu 7 dni od daty powiadomienia o tym Wykonawcy przez Zamawiającego.
2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego:
  - 1) Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kar umownych,
  - 2) Wykonawca sporządzi w terminie 7 dni przy udziale Zamawiającego (w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego) protokół inwentaryzacji prac w toku na dzień odstąpienia od umowy oraz zabezpieczy na swój koszt przerwane prace w zakresie uzgodnionym przez Strony, a następnie protokolarnie przekaże Zamawiającemu teren prac. Jeżeli Wykonawca nie sporządzi Protokołu inwentaryzacji prac w terminie, Zamawiający będzie uprawniony do sporządzenia takiego protokołu jednostronnie. Protokół sporządzony w takich okolicznościach przez Zamawiającego będzie wiążący dla stron,

- 3) Zamawiający ustali należne Wykonawcy wynagrodzenie za prace faktycznie wykonane i odebrane na podstawie protokołu odbioru. W zakresie prac i materiałów, za które Wykonawca otrzyma wynagrodzenie, mimo odstąpienia przez Zamawiającego od umowy, obowiązuje udzielona przez Wykonawcę gwarancja i rękojmia na warunkach określonych w §9 niniejszej umowy.
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w § 11 ust. 1 i ust. 2 powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
5. W przypadku, o którym mowa w § 11 ust. 3 i/lub ust. 4, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części Przedmiotu umowy.
6. Nadto w przypadku odstąpienia od umowy Wykonawca jest zobowiązany do:
  - a. sporządzenia w terminie 7 dni przy udziale Zamawiającego protokołu inwentaryzacji prac w toku, wg stanu na dzień odstąpienia,
  - b. zabezpieczenia na własny koszt przerwanych prac w zakresie wskazanym przez Zamawiającego,
  - c. powiadomienia Zamawiającego i uczestniczenia w czynnościach odbioru wykonanych prac, prac w toku i prac zabezpieczających,
  - d. przekazania Zamawiającemu terenu prac.

## **§ 12 ZMIANA UMOWY**

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zmiany do umowy możliwe są wyłącznie po uzyskaniu pisemnej akceptacji Zamawiającego i muszą być uzasadnione prawidłową realizacją przedmiotu umowy.

## **§ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące, w szczególności ustawy Kodeks Cywilny, Prawo budowlane.
2. Wykonawca zobowiązuje się do informowania o każdej zmianie adresu siedziby pod rygorem uznania za doręczoną z chwilą upływu okresu awizacji przesyłki pocztowej, korespondencję przesłaną na adres wskazany w umowie lub doręczoną bezpośrednio na ww. adres. Obowiązek trwa przez cały okres trwania gwarancji i rękojmi na wykonany Przedmiot umowy.
3. Wszelkie zawiadomienia i korespondencja związana z umową powinna być kierowana pod następujące adresy e-doręczeń:
  - a. Zamawiającego: TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. : AE:PL-10079-52111-WCSIA-21;
  - b. Wykonawcy: \_\_\_\_\_.
4. Ewentualne spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji umowy będą rozstrzygane w pierwszej kolejności polubownie na zasadach porozumienia stron. W przypadku braku takiego porozumienia sporne kwestie rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Wszelkie zmiany warunków umowy oraz oświadczenia jej dotyczące pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej.
6. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. W razie powstania sporu na tle wykonywania niniejszej umowy właściwym do rozstrzygnięcia będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

## **§ 14**

### **OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH**

1. Przedmiot Umowy nie wiąże się z powierzeniem przetwarzania danych osobowych w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, Dz. Urz. UE L 119 z dnia 4 maja 2016 r., dalej: RODO).

2. Strony udostępniają sobie wzajemnie dane osobowe osób, które zostały umocowane do zawarcia Umowy oraz wskazanych do jej/jego realizacji. Od chwili pozyskania tych danych, każda ze stron staje się ich odrębnym Administratorem.
3. Strony oświadczają, że realizują obowiązki Administratora, określone w przepisach RODO, w zakresie danych osobowych osób, wymienionych załączniku nr 5 do umowy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

**Załączniki:**

1. Elektroniczny wydruk z CEDiG/ KRS Wykonawcy /załącznik nr 1/.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy – potwierdzenie wpłaty /załącznik nr 2/.
3. Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Prac (STWiOR) /załącznik nr 3/.
4. Formularz ofertowy Wykonawcy /załącznik nr 4/.
5. Kosztorys ofertowy Wykonawcy sporządzony metodą uroszczoną /załącznik nr 5/.
6. Warunki dokonania odbioru prac stanowiące podstawę do sporządzenia protokołu końcowego odbioru prac /załącznik nr 6/.
7. Kopia aktualnej polisy odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, potwierdzona za zgodność z oryginałem /załącznik nr 7/.

**Warunki dokonania odbioru prac stanowiące podstawę do sporządzenia ostatecznego protokołu końcowego odbioru prac.**

Podstawą do sporządzenia protokołu odbioru prac są niżej wymienione dokumenty przedłożone do wglądu podczas dokonywania odbioru prac i stanowiące załączniki do protokołu odbioru prac:

- 1) Umowa.
- 2) Protokół wprowadzenia.
- 3) Oświadczenie Wykonawcy o wykonaniu prac.
- 4) Dokumenty udzielonych gwarancji na urządzenia i zabezpieczenie serwisu producenta / dostawcy na okres gwarancji i rękojmi.
- 5) Certyfikaty dopuszczenia wbudowanych materiałów, aprobaty, deklaracje zgodności, atesty.
- 6) Protokół rozliczenia zużytych mediów dla potrzeb robót – woda, ciepło, itp. z określeniem wielkości i ceny.