

**UMOWA nr CRU/TBS/571/2024**  
**o roboty budowlane – remont balkonu**

w dniu \_\_\_\_\_2024 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 0000019230, NIP 522-25-92-920, o kapitale zakładowym 253 764 000,00 zł, posiadająca status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, reprezentowana przez:

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

zwana dalej „Zamawiającym”,

a

\_\_\_\_\_, prowadzącą/ym działalność gospodarczą pod nazwą \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_, wpisaną do \_\_\_\_\_, posiadającym Regon \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_, którą reprezentuje na mocy pełnomocnictwa ogólnego \_\_\_\_\_, zwaną dalej „Wykonawcą”, (elektroniczny wydruk z KRS/CEiDG stanowi załącznik nr 1 do umowy)

zwanym łącznie „Stronami”.

**§1 POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

1. Zamawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. **Strzeleckiej 27/29**, a także, że posiada środki finansowe umożliwiające realizowanie przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z terenem budowy, zakresem robót i uznaje je za wystarczającą podstawę do wykonania przedmiotu umowy. Jednocześnie 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 posiada aktualną polisę OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż 100 tys. zł, której kopia stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. W przypadku nie objęcia polisą ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej całego okresu trwania umowy, Wykonawca zobowiązany jest okazać Zamawiającemu nową polisę ubezpieczeniową w określonym powyżej zakresie, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania poprzedniej polisy ubezpieczeniowej. Ubezpieczenie to musi obejmować również działanie podwykonawców.

## § 2 PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania: **Remont balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 82 znajdującego się w budynku przy ul. Strzeleckiej 27/29 w Warszawie**, w zakresie:
  - zabezpieczenie miejsc wykonywania robót (wygradzenie terenu, zabezpieczenie elementów budynku przed uszkodzeniami);
  - zerwanie płytek gresowych, rozkucie szlichty oraz wywiezienie gruzu z utylizacją;
  - zerwanie starej hydroizolacji i skorodowanych obróbek blacharskich oraz wywiezienie z utylizacją;
  - wykonanie podcięcia w elewacji do wys. 0,4 m w celu wywinięcia izolacji i połączenia bezpośrednio ze ścianą;
  - wyczyszczenie podłoża oraz impregnacja preparatem krzemianowym;
  - uzupełnienie ubytków w betonie;
  - montaż obróbek blacharskich aluminiowych;
  - położenie warstwy izolacyjnej;
  - ułożenie warstwy poślizgowej z folii budowlanej;
  - wykonanie szlichty betonowej z zachowaniem prawidłowych spadków;
  - impregnacja szlichty;
  - wklejenie taśm systemowych na styku posadzka-ściana, posadzka-obróbki blacharskie oraz w progu drzwi balkonowych;
  - położenie dwóch warstw izolacyjnych;
  - odtworzenie elewacji budynku oraz spodu płyty balkonowej;
  - ułożenie płytek gresowych z fugowaniem;
  - roboty porządkowe.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w terminie **do dnia 30.09.2024 r.**
3. Szczegółowy zakres robót przedstawia oferta Wykonawcy, stanowiąca integralną część umowy jako załącznik nr 4.
4. Wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, wskazanego w § 2 ust. 1.
5. Podstawę przystąpienia do robót budowlanych stanowi protokół przejęcia terenu robót budowlanych, podpisany przez Wykonawcę i Zamawiającego.
6. Strony zgodnie przyjmują, że za datę wykonania przedmiotu umowy uznaje się datę podpisania przez strony ostatecznego protokołu odbioru robót budowlanych bez uwag wraz z dostarczeniem dokumentów, o których mowa w § 6 ust. 5 umowy.

## § 3 PODWYKONAWCY

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.

2. Wykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, objęte zakresem niniejszej umowy jest obowiązany, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
3. Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, zgłasza na piśmie zastrzeżenia do projektu umowy m.in. w przypadku, gdy:
  - 1) projekt umowy nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót
  - 2) projekt umowy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w ust. 1 zdanie drugie.
4. Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w § 3 ust. 3 uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
5. Wykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia. Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w § 3 ust. 3.
6. Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w § 3 ust. 5 uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
7. Jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż określony w ust. 1 zdanie drugie, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy w wyznaczonym terminie pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej, określonej w § 12 ust. 1 pkt 1 lit h).
8. Zlecenie wykonania części robót podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności wobec Zamawiającego za wykonanie tej części robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i jego pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników.
9. Przepisy ust. 2-8 stosuje się odpowiednio do zmian umowy o podwykonawstwo.

#### **§ 4 OBOWIĄZKI STRON**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1) protokolarne przekazanie Wykonawcy terenu robót;
  - 2) zapewnienie nadzoru inwestorskiego;
  - 3) dokonywanie odbiorów robót zgodnie z postanowieniami § 6 umowy;
  - 4) dokonywanie płatności zgodnie z postanowieniami § 8 umowy.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej, postanowieniami niniejszej umowy, ofertą.
  - 2) protokolarne przejęcie od Zamawiającego terenu robót;

- 3) zabezpieczenie miejsca wykonywania robót w okresie trwania realizacji umowy, aż do zakończenia i odbioru ostatecznego robót. Po przejęciu obiektu, na którym będą prowadzone roboty Wykonawca zobowiązuje się skutecznie i całodobowo go zabezpieczyć. Ponadto Wykonawca zabezpieczy powierzchnie sąsiadujące, nie podlegające robotom przed zabrudzeniem i uszkodzeniem;
- 4) zapewnienie nadzoru nad prowadzonymi robotami przez osobę z uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności;
- 5) realizowanie robót z zachowaniem najwyższej staranności i uwzględnieniem specyfiki przedmiotu umowy oraz jego przeznaczenia. Roboty budowane powinny być wykonywane w zakresie temperatury zewnętrznej od 5° do 30°C. Nie dopuszcza się wykonywania robót w czasie deszczu, mgły czy wilgotności powietrza wyższej niż 85%;
- 6) realizowanie robót przy użyciu własnych materiałów, wyrobów, urządzeń itp. dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie o standardzie nie gorszym niż określone w przedmiarze robót Zamawiającego, oraz opisie przedmiotu zamówienia. Zastosowane materiały i urządzenia winny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane oraz wymogom specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót;
- 7) zastosowanie pełnowartościowych materiałów, wyrobów i urządzeń posiadających aktualne deklaracje właściwości użytkowych, aprobaty, atesty, wyniki badań laboratoryjnych itd. upoważnionych instytucji /np. PZH, ITB/. Wszystkie próby i badania wynikające ze specyfikacji technicznej, warunków technicznych, norm i przepisów budowlanych Wykonawca zobowiązany jest wykonywać na bieżąco, bez dodatkowego zlecenia na własny koszt, a wyniki i protokoły przechowywać na terenie robót i okazywać je Zamawiającemu. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewykonania w terminie ww. prób i badań ponosi Wykonawca, do rozbiórki elementu robót włącznie. Na każde żądanie Zamawiającego materiały, wyroby i urządzenia zostaną poddane badaniom, a Wykonawca pokryje koszty tych badań, o ile wykażą one niezgodność materiałów/wyrobów/urządzeń z przepisami budowlanymi, normami, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót. Do wykonania robót Wykonawca zobowiązany jest zastosować 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;
- 8) stosowanie się do poleceń inspektora nadzoru oraz organów nadzoru budowlanego;
- 9) ponoszenie kosztów zużytej, podczas wykonania robót, energii elektrycznej i wody, sposób rozliczenia zużycia, zostanie określony w protokole przekazania terenu robót, a rozliczenie dokonane zostanie w formie załącznika do protokołu odbioru robót;
- 10) wykonanie pomiarów i prób związanych z odbiorami częściowymi i odbiorem końcowym robót;
- 11) pisemne zawiadomienie Zamawiającego na adres: przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa, o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, celem podpisania protokołu odbioru tych robót; w przypadku niedopełnienia tego obowiązku Wykonawca, na żądanie Zamawiającego, obowiązany będzie na własny koszt odkryć roboty celem weryfikacji prawidłowości ich wykonania, a następnie przywrócić stan poprzedni;
- 12) przerwanie robót na żądanie Zamawiającego oraz zabezpieczenie wykonania robót przed ich zniszczeniem;

- 13) zgłoszenie robót do odbioru i uczestniczenie w czynnościach odbioru zgodnie z postanowieniami § 6 umowy;
- 14) natychmiastowe usuwanie wszelkich awarii powstałych na skutek wykonywania robót;
- 15) dbanie o należyty stan i porządek na terenie, w którym prowadzone są roboty, jak też prowadzenie robót i wykonywanie dowozu materiałów w sposób niepowodujący zabrudzenia ciągów komunikacyjnych w budynku i terenów sąsiednich wokół budynku;
- 16) natychmiastowe usuwanie z klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenu przyległego do budynku zanieczyszczeń/odpadów powstałych w związku z prowadzonymi robotami;
- 17) wykonywanie robot w sposób minimalizujący ich uciążliwość dla mieszkańców, w szczególności emisję hałasu i pyłu. Roboty powinny być wykonywane w dni powszednie w godzinach od godz. 8:00 do 18.00;
- 18) utylizacja na własny koszt gruzu i innych odpadów nienadających się do wykorzystania, w miejscach zorganizowanych do składowania odpadów zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 grudnia 2014r. w sprawie katalogu odpadów;
- 19) po zakończeniu robót uporządkowanie terenu roboty budowlanych oraz terenu przyległego do budynku, najpóźniej do dnia odbioru robót;
- 20) naprawa uszkodzeń sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego oraz budowli znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie placu budowy, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca;
- 21) od chwili protokolarnego przejęcia od Zamawiającego terenu robót do chwili przekazania tego terenu Zamawiającemu po wykonaniu lub rozwiązaniu umowy, Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich oraz Zamawiającego za wszelkie szkody powstałe na tym terenie, poza nim i w robotach;
- 22) Strony przyjmują, iż Wykonawca zobowiązany jest naprawić wszelkie szkody będące następstwem działania lub zaniechania ze strony Wykonawcy i wszystkich innych osób, przy pomocy których wykonuje niniejszą umowę;
- 23) Wykonawca zobowiązuje się zwolnić Zamawiającego z wszelkiej odpowiedzialności wobec osób trzecich, która może powstać wskutek działania lub zaniechania Wykonawcy i wszystkich innych osób, przy pomocy których wykonuje niniejszą umowę. Jeżeli Wykonawca narazi Zamawiającego, w związku z wyrządzeniem szkody, na poniesienie jakichkolwiek kosztów lub wydatków, Zamawiający będzie uprawniony do potrącenia kwoty z tych tytułów, z wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

## **§ 5 ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

1. Wykonawca, od dnia protokolarnego przejęcia terenu robót budowlanych, celem wykonania umowy, do dnia podpisania ostatecznego protokołu odbioru robót ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe w trakcie prowadzenia robót.
2. W przypadku stwierdzenia rażących uchybień w bezpieczeństwie i higienie pracy przy robotach prowadzonych przez Wykonawcę, Zamawiający ma prawo do natychmiastowego wstrzymania prowadzonych robót, do czasu usunięcia przez Wykonawcę uchybień.

## § 6 ODBIORY

1. Strony ustalają, że będą stosowane następujące odbiory:
  - 1) przed wykonaniem robót zakrywowych należy wykonać dokumentację fotograficzną oraz zgłosić Zamawiającemu celem dokonania oględzin przez pracownika Spółki,
  - 2) odbiór końcowy, stanowiący podstawę do wystawienia faktury końcowej,
  - 3) odbiór pogwarancyjny.
2. Strony postanawiają, że Wykonawca będzie zgłaszał pisemnie gotowość do odbioru do inspektora nadzoru w siedzibie Spółki osobiście, pocztowo lub mailem.
3. Roboty zanikające lub zakrywane będą podlegały odbiorom częściowym, które będą się odbywały w terminie 3 dni roboczych od dnia zawiadomienia Zamawiającego o terminie odbioru.
4. Roboty budowlane podlegają odbiorowi poprzez podpisanie przez Wykonawcę i Zamawiającego, ostatecznego protokołu odbioru robót. Zamawiający zobowiązuje się przystąpić do dokonania odbioru w terminie 3 dni roboczych od daty zawiadomienia o gotowości do dokonania odbioru robót.
5. Ostateczny odbiór robót nastąpi po wykonaniu wszystkich robót budowlanych oraz złożeniu kompletu dokumentów, zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy.
6. W przypadku stwierdzenia podczas dokonywania odbioru robót wad lub usterek, Wykonawca zobowiązuje się usunąć je na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, jednak nie później niż w terminie 5 dni od daty ich stwierdzenia.
7. Za termin wykonania Przedmiotu Umowy uznaje się zakończenie wszelkich robót oraz wykonanie wszelkich wynikających z nich poprawek i zaleceń, jak również całkowite uprzątnięcie terenu, na którym wykonywane były roboty wraz z wywiezieniem resztek materiałów i dokonanie bezusterkowego odbioru końcowego.

## § 7 WYNAGRODZENIE

1. Ryczałtowe wynagrodzenie umowne za wykonanie przedmiotu umowy ustala się na podstawie ofert Wykonawcy na kwotę \_\_\_\_\_ **zł brutto** (słownie: \_\_\_\_\_ złote \_\_\_/100), w tym: \_\_\_\_\_ zł netto oraz podatek 8% VAT w wysokości \_\_\_\_\_ zł w tym:
2. Wszelkie inne rodzaje robót nie objęte zakresem umowy, tzw. roboty konieczne, roboty dodatkowe, oraz roboty zamiennie, a także roboty zaniechane, a konieczne do wykonania i oddania do użytkowania przedmiotu niniejszej umowy określonego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, mogą być wykonane (lub zaniechane) na podstawie protokołów konieczności potwierdzonych przez Inspektora nadzoru i zatwierdzonych przez Zamawiającego oraz aneksu do umowy. Bez zatwierdzenia protokołów konieczności przez Zamawiającego i podpisania stosownych aneksów, Wykonawca nie może rozpocząć wykonywania ww. robót lub rezygnować z wykonywania robót zaniechanych.
3. Rozliczanie robót o których mowa w § 7 ust. 2 odbywać się będzie na podstawie złożonej oferty przez Wykonawcę i zaakceptowaniu jej przez Zamawiającego.
4. Podstawę do wystawienia faktury za wykonanie robót budowlanych, o których mowa w § 7 ust. 2, stanowić będzie oryginał protokołu odbioru robót, podpisany bez uwag przez upoważnionych przedstawicieli stron.
5. Wykonawca sporządzi i doręczy fakturę w terminie 14 dni od daty podpisania przez przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru robót, o których mowa w § 6 umowy.

6. Wykonawca zobowiązuje się nie dokonywać cesji praw i obowiązków z niniejszej umowy na osoby trzecie bez zgody Zamawiającego.
7. Strony postanawiają, że przelew wierzytelności z niniejszej umowy dokonany przez Wykonawcę bez zgody Zamawiającego jest nieważny, a tym samym nie rodzi skutków prawnych.
8. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w § 7 ust. 1, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 umowy obejmuje wszystkie poniesione przez Wykonawcę koszty związane z prawidłową realizacją umowy, w tym w szczególności koszty wykonania wszelkich robót objętych umową, użytych materiałów, użytego sprzętu, badań prób i sprawdzeń, robót związanych z przygotowaniem, zabezpieczeniem i uporządkowaniem miejsca wykonania umowy.
9. Zamawiający nie dokona zapłaty wynagrodzenia za roboty o których mowa w § 7 ust. 2 wykonane z naruszeniem § 7 ust. 2, a Wykonawca poniesie wszystkie konsekwencje finansowe i prawne wykonania robót bez zgody Zamawiającego.
10. 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).

### **§ 8 WARUNKI PŁATNOŚCI**

1. Płatności mogą być dokonane wyłącznie po protokolarnym odbiorze bez uwag przedmiotu umowy, określonego w §2 ust. 1.
2. Strony postanawiają, że ostateczne rozliczenie za wykonanie robót budowlanych nastąpi na podstawie faktury końcowej po zakończeniu wszystkich robót i ich ostatecznym odbiorze, potwierdzonym przez obie strony ostatecznym protokołem odbioru robót, zgodnie z § 6.
3. Faktury należy wystawić na: TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓŁNOC Sp. z o.o. Adres: ul. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa, NIP 522-25-92-920.
4. Zapłata należności za wykonane roboty nastąpi przelewem na wskazany rachunek bankowy Wykonawcy nr \_\_\_\_\_.
5. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty prawidłowo wystawionych faktur w terminie do 21 dni od daty jej otrzymania wraz z dokumentami rozliczeniowymi, tj. protokołem ostatecznego lub częściowego odbioru robót a w przypadku gdy przedmiot umowy jest wykonywany przy współudziale podwykonawców - złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności, oświadczenia podwykonawców o uregulowaniu wobec nich wymagalnych należności przez Wykonawcę, kopie faktur wystawionych przez podwykonawców i dalszych podwykonawców oraz potwierdzenie dokonanej płatności.
6. Zamawiający oświadcza, że będzie dokonywał płatności z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.
7. Wykonawca oświadcza, że wskazany w § 8 ust. 4 rachunek bankowy jest rachunkiem rozliczeniowym, służącym wyłącznie do celów rozliczeń z tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.
8. Za datę płatności faktury przyjmuje się dzień, w którym Zamawiający polecił swojemu bankowi przelać na wskazane konto, kwotę wynikającą z prawidłowo wystawionej faktury.
9. Faktury wraz z kompletem dokumentów stanowiących rozliczenie wykonanych robót, należy złożyć w siedzibie Spółki.

## § 9 PRZEDSTAWICIELE STRON

1. Kierownikiem robót ze strony Wykonawcy jest:  
\_\_\_\_\_, tel.: \_\_\_\_\_; e-mail: \_\_\_\_\_
2. Nadzór inwestorski w imieniu Zamawiającego, dotyczący wykonywania robót budowlanych pełnić będzie: Pan Marek Koma, tel.: 606-753-654; e-mail: m.koma@tbspolnoc.pl
3. Zmiana osób wymienionych w § 9 ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany treści umowy i odbywać się będzie jedynie za pisemnym powiadomieniem stron.
4. Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Inspektor nadzoru uprawniony jest do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową wykonania przedmiotu umowy.
5. Wymienieni w § 9 ust. 1 i 2 inspektorzy nadzoru nie posiadają pełnomocnictwa do podejmowania w imieniu Zamawiającego decyzji niosących skutki finansowe wykraczające poza zakres złożonej oferty Wykonawcy i powodujących zwiększenie wynagrodzenia umownego Wykonawcy.

## § 10 ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Wykonawca wniósł w dniu podpisania Umowy zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w ustalonej przez Zamawiającego wysokości 5 % łącznego wynagrodzenia brutto tj. \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_ złotych \_\_\_/100) w pieniądzu.
2. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu to Zamawiający dokona jego zwrotu w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane w wysokości 70% wartości zabezpieczenia, natomiast 30% nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady.
3. Strony Umowy zgodnie ustalają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu Umowy podlega rozszerzeniu do lat 5, począwszy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego Przedmiotu Umowy przez Zamawiającego.
4. Wykonawca jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu w terminie 3 dni, od dnia zawarcia Umowy kopii polisy ubezpieczeniowej potwierdzającej ubezpieczenie, o którym mowa w § 1 ust. 3.
5. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania ciągłości zawartej umowy ubezpieczenia w całym okresie wykonywania Umowy.
6. Potwierdzenie wpłaty zabezpieczenia należytego wykonania umowy stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.

## § 11 GWARANCJA JAKOŚCI

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na roboty objęte niniejszą umową, zgodnie z ofertą Wykonawcy, na okres **36 miesięcy** licząc od dnia podpisania przez strony bez zastrzeżeń ostatecznego protokołu odbioru robót. Strony ustalają, że rozszerzają uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady na okres gwarancji.
2. W razie wystąpienia wad lub usterek Zamawiający zgłosi je Wykonawcy niezwłocznie po ujawnieniu, wyznaczając termin do ich usunięcia.



3. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
4. W razie nie usunięcia wad i usterek w terminie, o którym mowa w ust. 2, Zamawiający usunie wady i usterki na koszt i ryzyko Wykonawcy, zachowując prawa wynikające z gwarancji i rękojmi.
5. Po zakończeniu okresu gwarancji oraz po usunięciu ujawnionych w tym czasie wad i usterek, strony niniejszej umowy spiszą protokół odbioru pogwarancyjnego robót.

## **§ 12 KARY UMOWNE**

1. Strony ustalają następujące kary umowne:
  - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
    - a) za przekroczenie wskazanego w § 2 ust. 2 terminu wykonania robót budowlanych – w wysokości **0,5%** kwoty brutto wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
    - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze – w wysokości **0,2%** kwoty brutto wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki liczonego od dnia następnego po upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad;
    - c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości **0,2%** kwoty brutto wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, liczonego od dnia następnego po upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad;
    - d) za rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości **6%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1;
    - e) za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, w wysokości **2%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1;
    - f) za nieprzedłożenie w terminie 7 dni od dnia zawarcia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w wysokości **0,2%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1;
    - g) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, stosownie do postanowień § 3 w wysokości **0,5%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1;
    - h) za każde inne naruszenie przez Wykonawcę postanowień umowy w wysokości **1%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1.
2. Termin płatności kar umownych strony ustalają na 14 dni od daty otrzymania pisemnego żądania zapłaty.

3. Zamawiający zastrzega prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych. Zamawiający zastrzega sobie, w razie zwłoki w zapłacie kary umownej, prawo do potrącenia kar umownych z wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy oraz uzyskać jej wartość z zabezpieczenia wykonania, na co Wykonawca wyraża zgodę. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 są naliczane niezależnie i podlegają sumowaniu, przy czym strony ustalają, iż łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 40% wartości wynagrodzenia, określonego w § 7 ust. 1.

### **§ 13 Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, 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 powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
2. Zamawiającemu przysługuje również prawo odstąpienia od umowy w terminie 7 dni od dnia uzyskania przez niego wiedzy o okoliczności uzasadniającej odstąpienie, jeżeli Wykonawca:
  - 1) nie przystąpi do realizacji przedmiotu umowy w określonych terminach,
  - 2) przerwał roboty na okres dłuższy niż 5 dni roboczych.
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w § 13 ust. 1 i ust. 2 powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Wykonawca jest zobowiązany do:
  - 1) sporządzenia w terminie 3 dni przy udziale Zamawiającego protokołu inwentaryzacji robót w toku, wg stanu na dzień odstąpienia,
  - 2) zabezpieczenia na własny koszt przerwanych robót w zakresie wskazanym przez Inspektora Nadzoru,
  - 3) powiadomienia Zamawiającego i uczestniczenia w czynnościach odbioru wykonanych robót, robót w toku i robót zabezpieczających,
  - 4) przekazania Zamawiającemu terenu robót wraz z dokumentacją powykonawczą.

### **§ 14 Spory**

1. W razie powstania sporu na tle wykonywania niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego poprzez skierowanie roszczenia w formie pisemnej do Zamawiającego.
2. Zamawiający ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego przez Wykonawcę roszczenia w terminie 21 dni od daty zgłoszenia roszczenia. Za datę zgłoszenia roszczenia przyjmuje się datę wpływu reklamacji do siedziby Zamawiającego.
3. W razie odmowy przez Zamawiającego uznania roszczenia Wykonawcy, względnie nie udzielenia odpowiedzi na reklamację w terminie, o którym mowa w § 14 ust. 2 Wykonawca może wystąpić na drogę sądową.
4. W razie powstania sporu na tle wykonywania niniejszej umowy właściwym do rozstrzygnięcia będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

## § 15 OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

Realizując obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 i 14 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 Nr 119, str. 1 ), dalej jako „RODO”, informuję, że:

- 1) Administratorem podanych danych osobowych jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa, NIP: 522-25-92-920, REGON: 017243420, KRS: 0000019230, nr telefonu: 22 304 11 11, adres e-mail: [tbs@tbspolnoc.pl](mailto:tbs@tbspolnoc.pl)
- 2) Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych możliwy jest poprzez e-mail: [iod@tbspolnoc.pl](mailto:iod@tbspolnoc.pl) lub na adres siedziby Administratora (ul. gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa) z dopiskiem „IOD”.
- 3) Podstawą i celem przetwarzania przez Administratora podanych danych osobowych jest:
  - a) art. 6 ust. 1 lit. b RODO – w celu wykonania Umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą lub do podjęcia działań przed jej zawarciem;
  - b) art. 6 ust. 1 lit. c RODO - w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze m.in. w zw. z ustawami o rachunkowości, ordynacji podatkowej, dostępie do informacji publicznej;
  - c) art. 6 ust. 1 lit. f RODO – w celu kontaktu ze wskazanymi w umowie osobami oraz w celach wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Administratora w sytuacji ewentualnego ustalenia dochodzenia lub obrony przed roszczeniami.
- 4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
  - a) organy administracji publicznej oraz inni odbiorcy uprawnieni do uzyskania takich informacji na podstawie przepisów prawa (w tym na podstawie ustawy o dostępie do informacji publicznej);
  - b) uprawnione na mocy umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych podmioty świadczące na rzecz Administratora usługi informatyczne, prawne, finansowo-księgowo, operatorzy pocztowi, firmy kurierskie.
- 5) Pani/Pana dane osobowe przetwarzamy przez czas niezbędny do podjęcia działań przed zawarciem umowy, a także w trakcie trwania umowy, a następnie po jej zakończeniu przez okres wynikający z przepisów prawa (w tym zakresie w szczególności przez okres wskazany w przepisach prawa podatkowego) oraz przez okres niezbędny dla zapewnienia możliwości rozwiązywania sporów albo dochodzenia roszczeń, o ile przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie nakazują wcześniejszego usunięcia danych.
- 6) Administrator przetwarza Pani/Pana dane osobowe zawarte w umowie, m.in. imię i nazwisko, nazwa stanowiska, numer telefonu, adres e-mail.
- 7) Administrator pozyskał te dane od podmiotu, z którym podpisał niniejszą Umowę.
- 8) Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii, sprostowania (poprawiania), usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo sprzeciwu i zażądania zaprzestania przetwarzania – w przypadkach i na zasadach określonych w przepisach RODO.
- 9) Przysługuje również Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa).

- 10) Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich i organizacji międzynarodowych.
- 11) Dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu ani zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji.
- 12) Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak konsekwencją ich niepodania jest brak możliwości zawarcia i wykonania umowy.

#### **§ 16 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Do spraw nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy polskiego prawa: Kodeksu cywilnego, ustawy „Prawo budowlane”.
3. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy i jeden dla Zamawiającego.
4. Zamawiający oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

#### **Integralną część Umowy stanowią załączniki:**

Nr 1 – Elektroniczny wydruk z KRS/CEDiG;

Nr 2 – Kopia aktualnej polisy OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, potwierdzona za zgodność z oryginałem;

Nr 3 – Warunki dokonania odbioru robót stanowiące podstawę do sporządzenia protokołu odbioru robót;

Nr 4 – Oferta Wykonawcy;

Nr 5 – Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

**Warunki dokonania odbioru robót stanowiące podstawę do sporządzenia ostatecznego protokołu odbioru robót**

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

- 1) Umowa.
- 2) Protokół wprowadzenia na roboty.
- 3) Oświadczenie Wykonawcy o wykonaniu robót.
- 4) W przypadku zlecenia robót podwykonawcom, złożenie przez Wykonawcę oświadczenia podwykonawców o uregulowaniu przez Wykonawcę wszelkich zobowiązań i płatności oraz o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń podwykonawców w stosunku do Zamawiającego.
- 5) Protokoły:
  - a) robót zanikających i ulegających zakryciu,
- 6) Dokumentacja zamontowanych urządzeń technicznych z instrukcją użytkowania i obsługi w języku polskim wraz z certyfikatami.
- 7) Dokumenty udzielonych gwarancji na urządzenia i zabezpieczenie serwisu producenta/dostawcy na okres gwarancji i rękojmi.
- 8) Certyfikaty dopuszczenia wbudowanych materiałów, aprobaty, deklaracje zgodności, atesty.
- 9) Protokół rozliczenia zużytych mediów dla potrzeb robót – woda, ciepło, itp. z określeniem wielkości i ceny.