

Przedmiot umowy: **remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15, 16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

## ZAMAWIAJĄCY

**Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Osiedle Kabaty”** z siedzibą w Warszawie, 02-796, ul. Bronikowskiego 9, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego w Sądzie Rejonowym w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000056262, NIP 525-10-00-112, REGON: 010712106, zwana w dalszej treści Umowy „**Zamawiającym**”, reprezentowana przez:

1. Andrzej Kornacki - Prezes Zarządu
2. Agnieszka Kamińska - Pełnomocnik Zarządu

## WYKONAWCA

....., zamieszkały w ....., ul. ...., kod .....  
legitymujący się dowodem osobistym serii ..... NR ..... PESEL .....,  
prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą ....., główne  
miejsce wykonywania działalności: ....., ul. ...., KOD .....,  
NIP ....., REGON .....,  
zwany w dalszej treści Umowy „**Wykonawcą**”

Zamawiający i Wykonawca zwani będą dalej łącznie „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”.

## § 1. PRZEDMIOT I CEL UMOWY

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego **remontu klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15, od parteru w górę i klatka nr 16 od parteru w dół, wraz z ułożeniem gresu na ścianach od parteru do półpiętra i obłożeniem drzwi wejściowych do lokali oraz drzwi do korytarzy, wejściowych na klatkę schodową, windowych opaską szerokości 30 cm, i wymianą okien na wskazanych klatkach w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

## § 2. ZAKRES PRAC

1. Wykonawca zrealizuje przedmiot niniejszej Umowy określony w § 1 wraz ze wszystkimi niezbędnymi robotami towarzyszącymi oraz dostarczy wymagane materiały, urządzenia, itp. zgodnie z Załącznikiem Nr 1 – Zakres prac do niniejszej Umowy.
2. Roboty dodatkowe mogą być wykonane wyłącznie na podstawie podpisanego aneksu do umowy lub odrębnej umowy.

## § 3. ZOBOWIĄZANIA I PRAWA WYKONAWCY

**Przedmiot umowy: remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15,16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

1. Wykonawca oświadcza, że jest specjalistą w zakresie wykonywanych prac i posiada doświadczenie dla sprawnej i jakościowo dobrej realizacji przedmiotu niniejszej Umowy. Podczas wykonywania robót Wykonawca wykaże należyłą dbałość i staranność oraz wykorzysta w pełni wiedzę i umiejętności wykwalifikowanego personelu Wykonawcy. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z terenem prowadzenia prac, znane mu są miejsce i położenie terenu prowadzenia tych prac i warunki na tym terenie oraz treść dokumentacji i inne czynniki, istotne dla należytego wykonania niniejszej Umowy. Wykonawca oświadcza, iż teren prowadzenia prac, dokumentacja techniczna dostarczona przez Zamawiającego oraz udzielone wskazówki i informacje umożliwiają należyte i terminowe wykonanie przez niego robót objętych niniejszą umową za wynagrodzenie określone w § 8 pkt 1 niniejszej Umowy.
2. Szczegóły dotyczące granic prac, demontaży, czasowego składowania zdemontowanych elementów, gromadzenia materiałów do wykonywania prac, sprzętu, pojemników na odpady, itp. Wykonawca uzgadnia z przedstawicielem Zamawiającego przed rozpoczęciem prac lub w razie potrzeby na bieżąco.
3. Wykonawca zapewnia odpowiedni nadzór wykonawczy, przez cały okres trwania niniejszej Umowy, nad wykonywanymi pracami oraz cały personel niezbędny do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy.
4. Wykonawca zapewni, żeby jego pracownicy, wykonujący prace objęte przedmiotem niniejszej Umowy, posiadali wymagane odnośnymi przepisami uprawnienia.
5. Wykonawca zapewnia wszystkie niezbędne materiały oraz urządzenia pomocnicze, takie jak: narzędzia, rusztowania, maszyny robocze, środki transportu, konieczne do realizacji wszystkich prac objętych przedmiotem niniejszej Umowy, posiadać będą poświadczenia i atesty wymagane odnośnymi przepisami i normami, w tym Prawa budowlanego oraz Dozoru Technicznego i dostarczone zostaną na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. Organizacja i sposób prowadzenia prac przez Wykonawcę winna uwzględniać ogólnie obowiązujące przepisy porządkowe i bezpieczeństwa oraz dodatkowe wymagania Zamawiającego, jeśli zostaną określone, w tym zabezpieczenie terenu budowy oraz zapewnienie przestrzegania przepisów p/pożarowych oraz BHP na terenie budowy.
7. Wykonawca zapewnia, że prace zostaną wykonane z wykorzystaniem fabrycznie nowych i należycie zabezpieczonych materiałów, posiadających odpowiednie certyfikaty i atesty producenta.
8. Wykonawca umożliwi Zamawiającemu nadzór nad realizacją przedmiotu niniejszej Umowy i wykonania czynności odbiorowych oraz przekazywać będzie Zamawiającemu, w trybie roboczym, informacje z przebiegu prowadzonych prac oraz zgodności realizacji z planowanym harmonogramem prac.
9. Wykonawca niezwłocznie zmieni sposób wykonania robót w sytuacji kiedy będzie je wykonywał wadliwie lub w sposób sprzeczny z niniejszą Umową, po uprzednim wezwaniu przez Zamawiającego.

**Przedmiot umowy: remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15,16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

Strona 3 z 11

- 
10. Wykonawca przeprowadzi pomiary sprawdzające, dostarczy certyfikaty lub deklaracje zgodności na wykorzystywane materiały przed ich wbudowaniem. Dostarczenie wymienionych dokumentów wraz z dokumentacją techniczną jest warunkiem przystąpienia do odbioru robót.
11. W zakresie placu budowy i jego otoczenia Wykonawca zobowiązuje się do:
- a) utrzymywania rejonu robót w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz niezwłocznego usuwania zbędnych materiałów, śmieci i niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych oraz porządkowania terenu prac,
  - b) oznakowania i zabezpieczenia miejsca pracy oraz wyposażenia pracowników w odzież ochronną z nazwą przedsiębiorstwa lub atrybuty dla ich identyfikacji,
  - c) prowadzenia prac w sposób nie utrudniający nadmiernie funkcjonowania i korzystania z nieruchomości Zamawiającego przez mieszkańców, w szczególności poprzez niezanieczyszczanie otoczenia obiektów, w rejonach których prowadzone są prace, nietarasowania dróg komunikacyjnych i wejść do budynków, niezwłocznego usuwania z terenu prowadzenia prac materiałów zużytych lub zbędnych, a także ograniczenia emisji hałasu (a w przypadku konieczności wykonania prac głośnych zgodnie z technologią ich realizacji ograniczenia tych prac do godzin 8:00 – 17:00 w dni powszednie).
  - d) wykonania na swój koszt, przed rozpoczęciem robót, dokumentacji fotograficznej istniejącej zieleni w obrębie prowadzenia robót, która w razie potrzeby posłuży do ewentualnego przywrócenia zieleni do stanu pierwotnego.
12. Wykonawca, po uzyskaniu wyrażonej na piśmie zgody Zamawiającego, może powierzyć wykonanie części prac wyłącznie takiemu podwykonawcy, który posiada kwalifikacje i uprawnienia do wykonywania prac objętych niniejszą Umową.
13. W czasie wykonywania prac Wykonawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu, jego pracownikom i innym osobom trzecim korzystającym z nieruchomości Zamawiającego wynikłe w szczególności z: zaniechania, niedbalstwa, działania niezgodnego ze sztuką budowlaną, przepisami bhp i ppoż., a także nieprawidłowego zabezpieczenia narzędzi i materiałów. W przypadku wystąpienia takiej szkody Wykonawca jest zobowiązany do jej naprawienia. Wykonawca jest także odpowiedzialny za szkody spowodowane przez pracowników, współpracowników, zleceńbiorców i innych osób, którym powierzył wykonanie prac bez względu na rodzaj stosunku prawnego łączącego Wykonawcę z tymi osobami lub brak takiego stosunku.
14. W razie zaistnienia takiej potrzeby Wykonawca zapewni, że wszystkie zdemontowane materiały i elementy, przewidywane do powtórnego zamontowania, będą szczegółowo ocenione technicznie z udziałem upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego i że zostaną ponownie zabudowane jedynie w przypadku uzyskania pozytywnej oceny technicznej.

Przedmiot umowy: **remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15,16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

#### **§ 4. ZOBOWIĄZANIA I PRAWA ZAMAWIAJĄCEGO**

1. Zamawiający zobowiązuje się udostępnić Wykonawcy teren do wykonywania przedmiotu niniejszej Umowy, w terminach uzgodnionych przez Strony i uwzględniających terminy zawarte w ustalonym harmonogramie prac.
2. Zamawiający udostępni Wykonawcy posiadaną dokumentację obiektów, na których wykonywane będą prace.
3. W razie zaistnienia takiej potrzeby, Zamawiający zobowiązuje się przeszkolić pracowników Wykonawcy w zakresie szczególnych wymagań bhp, ppoż. i porządkowych obowiązujących na terenie SMB „Osiedle Kabaty”.
4. Zamawiający ma prawo do przeprowadzania kontroli pod kątem przestrzegania przez Wykonawcę przepisów bhp oraz wewnętrznych uregulowań obowiązujących na terenie wykonywania prac, jak również żądać od osób przebywających w rejonach prac prowadzonych przez Zamawiającego potwierdzenia ich uprawnień.

#### **§ 5. TERMINY REALIZACJI PRAC**

1. Rozpoczęcie prac nastąpi w dniu .....**2022 roku**.
2. Termin zakończenia prac Strony ustalają na dzień .....**2022 roku**.
3. Termin końcowy wykonania prac objętych przedmiotem niniejszej Umowy będzie przez Wykonawcę zachowany, gdy Strony do dnia określonego w ust. 2, po przeprowadzeniu z wynikiem pozytywnym komisyjnego odbioru wykonanych prac i po przekazaniu Zamawiającemu przez Wykonawcę wykonanej w niezbędnym zakresie dokumentacji, sporządzą i podpiszą bezusterkowy protokół odbioru końcowego prac.

#### **§ 6. WARUNKI OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

1. Strony zgodnie ustalają, że niniejsza Umowa wchodzi w życie po jej podpisaniu przez Strony.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy bez prawa do odszkodowania dla Wykonawcy w przypadku opóźnienia w rozpoczęciu robót dłuższego niż trzy dni lub nieuzasadnionego ich przerwania na co najmniej trzy dni, nie przestrzegania warunków technicznych lub technologicznych oraz przepisów BHP i ppoż. przez Wykonawcę.
3. Odstąpienie od umowy następuje przez złożenie pisemnego oświadczenia przez Zamawiającego. Zamawiający może zrealizować każde z powyższych uprawnień do odstąpienia w terminie 14 dni od zaistnienia przesłanek opisanych w ust. 2 powyżej.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Zamawiającego z przyczyn opisanych w ust. 2 Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do żądania od Wykonawcy

**Przedmiot umowy: remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15,16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 8 ust. 1.

5. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek natychmiastowego wstrzymania robót i zabezpieczenia niezakończonych robót oraz terenu budowy. W terminie 7 dni od daty zawiadomienia Wykonawcy o odstąpieniu przez Zamawiającego od niniejszej Umowy Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia inwentaryzacji robót przy udziale Zamawiającego. W razie nie wywiązania się przez Wykonawcę z powyższych obowiązków Zamawiający ma prawo sporządzić we własnym zakresie i na koszt Wykonawcy inwentaryzację robót.
6. Strony zgodnie postanawiają, iż w związku z faktem, iż niniejsza Umowa została zawarta w okresie stanu epidemii wirusa SARS-CoV-2 na terenie kraju:
  - a) w przypadku zaistnienia utrudnień w realizacji robót, w tym również robót w ramach rękojmi za wady i w ramach gwarancji, wynikłych ze skutków epidemii, w szczególności skarg mieszkańców objętych pracami budynków pozostających w lokalach zgodnie z obostrzeniami związanymi ze stanem epidemii, Zamawiający jest uprawniony do ograniczenia zakresu prac będących przedmiotem Umowy lub określenia trybu i terminu wykonywania robót. Realizacja przedmiotowych uprawnień następuje poprzez pisemne zawiadomienie skierowane przez Zamawiającego do Wykonawcy. Ograniczenie zakresu prac będących przedmiotem niniejszej Umowy spowoduje proporcjonalne zmniejszenie wynagrodzenia określonego w § 8 poniżej,
  - b) Wykonawca zrzeka się wszelkich z roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu kar umownych związanych z rozwiązaniem niniejszej Umowy, odstąpieniem od Umowy bądź jej niewykonaniem w części lub w całości przez Zamawiającego - będącym następstwem ograniczeń lub skutków tych ograniczeń związanych z epidemią wirusa SARS-CoV-2.
7. Strony wyłączają możliwość powoływania się przez Wykonawcę na stan epidemii wirusa SARS-CoV-2 jak przyczynę nadzwyczajnej zmiany stosunków w odniesieniu do niniejszej umowy.

W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek natychmiastowego wstrzymania robót i zabezpieczenia niezakończonych robót oraz terenu budowy. W terminie 7 dni od daty zawiadomienia Wykonawcy o odstąpieniu przez Zamawiającego od niniejszej Umowy Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia inwentaryzacji robót przy udziale Zamawiającego. W razie nie wywiązania się przez Wykonawcę z powyższych obowiązków Zamawiający ma prawo sporządzić we własnym zakresie i na koszt Wykonawcy inwentaryzację robót.

## **§ 7. PRZEDSTAWICIELE STRON**

1. Zamawiający upoważnia pana **Michała Zadrożnego** i pana **Dariusz Szczęsnego** do sprawowania nadzoru Inwestorskiego nad wykonywanymi robotami objętymi niniejszą

**Przedmiot umowy: remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15, 16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

Umową.

2. Wykonawca ustanawia kierownika robót pana ..... tel. .... do prowadzenia prac objętych niniejszą Umową.
3. Kierownik robót ma obowiązek codziennego, osobistego uczestniczenia w realizacji robót w zakresie i czasie uzgodnionym z Inspektorem nadzoru Zamawiającego.
4. Obok lub zamiast przedstawicieli Stron wymienionych w niniejszym paragrafie, Strony mogą ustanowić innych swoich przedstawicieli. Ustanowienie innego przedstawiciela staje się wiążące dla drugiej Strony z chwilą powiadomienia jej o tym na piśmie i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej Umowy.

### **§ 8. WYNAGRODZENIE**

1. Strony ustalają ryczałtowe wynagrodzenie za wykonanie prac objętych niniejszą Umową w łącznej wysokości ..... **złotych netto** (słownie: ..... zł netto), tj. .... **zł brutto** (słownie: ..... zł brutto).
2. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 powyżej pokrywa również wszystkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy oraz jego dalszej, bezpiecznej eksploatacji, a w szczególności koszty robót przygotowawczych, porządkowych, zagospodarowania i zabezpieczenia terenu prac, a także wywozu gruzu i nieczystości zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz koszt sporządzenia dokumentacji powykonawczej.
3. Ceny dostarczonych i zastosowanych do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy materiałów i elementów wliczone są do wynagrodzenia Zamawiającego, o którym mowa w ust. 1.

### **§ 9. WARUNKI PŁATNOŚCI**

1. Płatności za wystawione faktury są realizowane przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany przez niego w fakturze w terminie 14 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury.
2. W fakturach jako nabywcę Wykonawca wskazuje: Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Osiedle Kabaty”, 02-796 Warszawa, ul. Bronikowskiego 9 i przesyła je na ten adres lub składa osobiście w siedzibie Zamawiającego.
3. Strony uzgadniają, że dniem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
4. Wykonawca jest uprawniony do cesji wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy wyłącznie w przypadku uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego.

### **§ 10. FAKTURY**

1. Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury końcowej po wykonaniu całości prac składających się na przedmiot niniejszej Umowy oraz po protokolarnym ich

**Przedmiot umowy: remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15,16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

- odbiorze, bez zastrzeżeń, przez Komisję odbiorową.
2. Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury częściowej po wykonaniu prac stanowiących zamknięty etap robót, oraz po protokolarnym ich odbiorze, bez zastrzeżeń przez Komisję odbiorową, z zastrzeżeniem że suma faktur częściowych nie może przekroczyć 80% ogólnej wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust.1.
  3. Etapy prac ustalane są przez przedstawicieli Stron na podstawie harmonogramu realizacji prac.
  4. Wykonawca wystawia fakturę końcową za wykonanie prac składających się na przedmiot niniejszej Umowy na kwotę w wysokości uzupełniającej do 100% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust.1, po podpisaniu przez Strony protokołu odbioru końcowego prac bez zastrzeżeń. Wykonawca do końcowej faktury dołączy oświadczenia wszystkich podwykonawców, którzy wykonywali prace, podpisane przez osoby uprawnione do ich reprezentowania, potwierdzające że Wykonawca zapłacił podwykonawcom pełne wynagrodzenie należne za wykonane przez nich prace, wobec czego podwykonawcy nie będą żądali żadnych płatności zarówno od Wykonawcy, jak i Zamawiającego.
  5. Strony oświadczają, że są czynnymi płatnikami podatku VAT o numerach identyfikacji podatkowej wskazanych w preambule niniejszej Umowy.
  6. Podstawą do wystawienia faktury jest obustronnie podpisany protokół odbioru częściowego lub końcowego wykonanych prac, którego kopię Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do składanej faktury.

### **§ 11. WARUNKI TECHNICZNE WYKONYWANIA PRAC**

1. Wykonawca zapewnia montaż rusztowań przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia oraz zobowiązuje się umieścić w widocznym miejscu tablicę informacyjną określającą m.in. nazwę wykonawcy montażu rusztowania, nazwę firmy eksploatującej rusztowanie, wartość dopuszczalnego obciążenia pomostów i konstrukcji rusztowania.
2. Zastosowane materiały będą posiadały aprobaty techniczne lub będą zgodne z właściwymi normami.
3. Wykonawca w trakcie prowadzenia prac zobowiązany jest do przestrzegania właściwych dla realizacji przedmiotu umowy przepisów.

### **§ 12. WYMAGANIA ORGANIZACYJNE**

Intencją Zamawiającego jest, aby Wykonawca zastosował własne metody i procedury podczas realizacji niniejszej Umowy. Mając jednakże na uwadze zapewnienie pożądanej jakości prac i kontroli ich wykonania Strony ustalają następujące warunki organizacyjne realizacji niniejszej umowy:

- 1) Prace budowlano-montażowe odbywają się zgodnie z harmonogramem, w którym uwzględnione są konieczne nadzory i udział w odbiorach przedstawicieli Zamawiającego.

Przedmiot umowy: **remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15, 16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

- 2) Na czas realizacji prac Wykonawca ma obowiązek zabezpieczyć przed uszkodzeniem obiekty, ich elementy i instalacje znajdujące się w rejonie prowadzenia prac.
- 3) Wykonawca prac, przed przystąpieniem do prac mogących stwarzać ryzyko zabrudzenia otoczenia, np. prace malarskie, zastosuje właściwe zabezpieczenia i poinformuje z wyprzedzeniem o terminie ich wykonywania i możliwych zagrożeniach związanych np. z zabrudzeniem farbą mieszkańców, sprzętu, wyposażenia, itp.
- 4) W trakcie realizacji prac Wykonawca zapewni stałą obecność osoby kierującej robotami.

### **§ 13. ODBIÓR PRAC**

1. Wykonanie części lub całości prac objętych przedmiotem umowy zostanie potwierdzone przez przedstawicieli ustanowionych przez Strony, poprzez podpisanie protokołów częściowych lub protokołu końcowego. Na początku realizacji robót Strony uzgodnią zakres wzajemnych oczekiwań w zakresie sposobu prowadzenia odbiorów oraz tworzonej dokumentacji odbiorowej na potrzeby niniejszej Umowy.
2. Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego o terminie wykonania przedmiotu niniejszej umowy z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.
3. Podczas odbioru prac kontrolowana jest kompletność ich wykonania, zgodność z dokumentacją, wymaganiami zawartymi w umowie i harmonogramie prac. W razie potrzeby wykonywane są próby, pomiary sprawdzające, dokumentacja fotograficzna.
4. Odbiorowi podlega również stan porządków w rejonie wykonywanych prac.
5. Zamawiający zobowiązany jest w ciągu 3 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o wykonaniu prac dokonać protokolarnego ich odbioru lub zgłosić zastrzeżenia. Termin usunięcia wad ustalają Strony, nie może być on jednak dłuższy niż 7 dni od dnia zgłoszenia wad przez Zamawiającego. W przypadku nie uzgodnienia tego terminu, Zamawiający ma prawo wyznaczyć ten termin według własnego uznania. Jeśli Wykonawca nie usunie wad w tym terminie Zamawiający może zlecić ich usunięcie innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
6. Do odbioru prac po usunięciu wad lub zastrzeżeń, bądź po uzupełnieniu prac stosuje się odpowiednio zapisy ust. 1 i 2.
7. Strony ustalają, że dokumentem potwierdzającym przekazanie i odbiór przedmiotu niniejszej umowy jest protokół odbioru końcowego.
8. Protokół odbioru końcowego winien być sporządzony na piśmie i podpisany przez Komisję odbiorową, w składzie ustalonym przez Zamawiającego oraz przedstawiciela Wykonawcy.
9. Na 3 dni robocze przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu robót Wykonawca dostarczy Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą celem weryfikacji. Zamawiający może zgłosić w formie pisemnej zastrzeżenia do dokumentacji określając zakres zastrzeżeń oraz termin ich usunięcia. Termin odbioru końcowego prac w takim przypadku ulega przesunięciu o termin wyznaczony na usunięcie zastrzeżeń.

Przedmiot umowy: **remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15,16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

Potwierdzenie kompletności i poprawności dokumentacji powykonawczej przez Zamawiającego warunkuje przystąpienie do odbioru końcowego prac. Jeśli w ramach odbioru końcowego prac zostaną wykonane zmiany w przedmiocie umowy wówczas Wykonawca będzie zobowiązany do naniesienia odpowiednich zmian w dokumentacji powykonawczej w terminie 14 dni od odbioru końcowego prac. Do odbioru dokumentacji po usunięciu zastrzeżeń bądź po uzupełnieniu stosuje się odpowiednio zapis ust. 2.

#### **§ 14. GWARANCJE**

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za zastosowane rozwiązania techniczne i gwarantuje, że wykonane prace są zgodne pod każdym względem z postanowieniami niniejszej Umowy oraz ustaleniami poczynionymi w trakcie jej realizacji z Zamawiającym.
2. Wykonawca udziela gwarancji na dobrą jakość wszystkich wykonanych prac oraz na dobrą jakość dostarczonych i użytych w ramach niniejszej umowy materiałów.
3. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na okres ..... lat, od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu niniejszej umowy na wykonane roboty budowlane, a także rękojmi za wady fizyczne w okresie trzech lat od daty bezusterkowego odbioru końcowego prac.
4. W ramach udzielonej gwarancji, w przypadku ujawnienia się wad (usterek) wykonanych prac po dacie ich końcowego odbioru, Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wad (usterek), bez prawa do odrębnego wynagrodzenia, w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o ich istnieniu przez Zamawiającego.
5. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad (usterek) objętych gwarancją prac i materiałów w terminie podanym w ust. powyżej lub, jeżeli zwłoka w usunięciu przez niego wady przekroczy 7 dni, Zamawiający będzie miał prawo powierzyć wykonanie potrzebnych do usunięcia wady prac osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy, bez utraty lub ograniczenia jakichkolwiek praw wynikających z udzielonej gwarancji.
6. Wykonawca usuwa wadę poprzez naprawę lub wymianę wadliwego materiału na wolny od wad, po zaakceptowaniu przez Zamawiającego sposobu usunięcia wady. Usunięcie wad Strony potwierdzać będą protokołarnie.
7. Jeżeli Wykonawca w wykonaniu swoich obowiązków dokona istotnej naprawy, okres gwarancji o którym mowa w ust. 3 dla tej naprawy biegnie na nowo od daty usunięcia wady. W innych przypadkach okres gwarancji dla tej naprawy ulega przedłużeniu o okres od zgłoszenia wady do protokołarnego odbioru jej usunięcia.

#### **§ 15. WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I MINIMALIZACJI UCIAŹLIWOŚCI DLA OTOCZENIA**

1. W związku z powstawaniem, w trakcie realizacji prac, odpadów obowiązkiem Wykonawcy jest zapewnienie selektywnego ich gromadzenia w miejscach uzgodnionych

**Przedmiot umowy: remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15,16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

- z Zamawiającym, zabezpieczenie miejsc gromadzenia odpadów oraz postępowanie z wytworzonymi odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Do obowiązków Wykonawcy w zakresie ochrony atmosfery i otoczenia należy stosowanie metod pracy i środków ograniczających pylenie w trakcie realizacji prac oraz ochrona gruntów przed zanieczyszczeniem.
  3. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:
    - 1) utrzymywania czystości i porządku na użytkowanym terenie i obiekcie,
    - 2) udostępnienia rejonu prac dla kontroli aspektów ochrony środowiska przez Zamawiającego.

### **§ 16. UBEZPIECZENIA I KAUCJE GWARANCYJNE**

1. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia oraz do odnawiania polis ubezpieczeniowych w wymaganym przez Zamawiającego zakresie przez cały okres realizacji niniejszej Umowy, a także po jego zakończeniu przez okres objęty gwarancją. Polisa ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej powinna być zawarta na wartość nie mniejszą niż określona w § 8 ust. 1.
2. Tytułem zabezpieczenia gwarancji Wykonawca musi wnieść kaucję gwarancyjną w kwocie stanowiącej równowartość 5% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1.
3. Kaucja gwarancyjna może zostać wniesiona przez Wykonawcę w następujących formach:
  - 1) w pieniądzu, na wskazany rachunek bankowy,
  - 2) gwarancji ubezpieczeniowej,
  - 3) gwarancji bankowej.
- 4) Kaucja gwarancyjna wnoszona w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej winna zostać złożona w oryginale i musi obejmować cały okres gwarancji udzielonej przez Wykonawcę przedłużonej o 30 dni.
- 5) W przypadku, gdy Wykonawca wnosi kaucję gwarancyjną w formie gwarancji ubezpieczeniowej, z treści jej dokumentów musi w szczególności jednoznacznie wynikać zobowiązanie gwaranta (banku, ubezpieczyciela) do zapłaty całej kwoty kaucji gwarancyjnej nieodwołalnie i bezwarunkowo na pierwsze żądanie Zamawiającego, zawierające oświadczenie, że zaistniały okoliczności do jej zatrzymania – bez konieczności potwierdzania tych okoliczności.
- 6) W przypadku nie wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia gwarancji w formie opisanej w ust. 3 Zamawiający zatrzyma kwotę **5% wartości wynagrodzenia brutto** Wykonawcy określonego w § 8, ust. 1, potrącając ją z faktury wystawionej przez Wykonawcę.
- 7) Zabezpieczenie gwarancji zostanie zwrócone Wykonawcy w nominalnej wysokości w ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia okresu gwarancji określonego w § 14 ust. 3 niniejszej Umowy i po bezusterkowym odbiorze pogwarancyjnym. Zabezpieczenie gwarancji

Przedmiot umowy: **remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15, 16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

w pieniądzu zostanie zwrócone przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.

### **§ 17. KARY UMOWNE**

1. Za przekroczenie przez Wykonawcę terminu wykonania przedmiotu niniejszej Umowy, określonego zgodnie z postanowieniami § 5, Zamawiający ma prawo do żądania od Wykonawcy zapłacenia kary umownej w wysokości 0,3% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 20% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 8 pkt 1 niniejszej Umowy.
2. Za przekroczenie terminu usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji Zamawiający ma prawo do żądania od Wykonawcy zapłacenia kary umownej w wysokości 0,3% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 pkt 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia.
3. Przysługującą wobec Wykonawcy wierzytelność z tytułu kary umownej Zamawiający może potrącić z wierzytelności przysługującej Wykonawcy wobec Zamawiającego z tytułu wynagrodzenia należnego na podstawie niniejszej Umowy, a Wykonawca wyraża na to zgodę.
4. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kar umownych.
5. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn dotyczących Wykonawcy, określonych w przepisach prawa oraz niniejszej Umowie, Zamawiający ma prawo do żądania od Wykonawcy zapłacenia kary umownej w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 8 pkt 1 niniejszej umowy.
6. W przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn dotyczących Zamawiającego, określonych w przepisach prawa oraz niniejszej Umowie, Wykonawca ma prawo do żądania od Zamawiającego zapłacenia kary umownej w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 8 pkt 1 niniejszej Umowy.

### **§ 19. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez Strony pod rygorem ich nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy obowiązującego prawa.
3. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów powstałych pomiędzy stronami wynikających z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

Przedmiot umowy: **remont klatek schodowych nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 11A, 12, 13, 14, 15, 16 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bronikowskiego 1 w Warszawie**

Załącznik Nr 1 - Zakres prac do niniejszej Umowy

Warszawa, dn. 15 grudnia 2021 r.

**ZAMAWIAJĄCY**

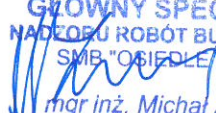
1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

**WYKONAWCA**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

**GŁÓWNY SPECJALISTA**  
**NADZORU ROBÓT BUDOWLANYCH**  
**SMB "OSIEDLE KABATY"**  
  
mgr inż. Michał Zadrożny

**KIEROWNIK DZIAŁU**  
**EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNEGO**  
**SMB "OSIEDLE KABATY"** 12  
  
mgr inż. Andrzej Kornacki

**WICEPREZES ZARZĄDU**  
**SMB "OSIEDLE KABATY"**  
  
mgr inż. Norbert Woźniak

**PREZES ZARZĄDU**  
**SMB "OSIEDLE KABATY"**  
  
mgr inż. Andrzej Kornacki