

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 1 z 13

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. Renata Lepionka-Michalak - Wiceprezes Zarządu

WYKONAWCA

.....

a

zwanym 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, **czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**, zgodnie z zakresem prac określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy.

§ 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, a prace mogą być wykonywane w godzinach 8:00-17:00 w dni powszednie wg. zasad określonych w regulaminach Zamawiającego.
2. Załącznik Nr 1 – Zakres prac stanowi integralną część umowy.
3. Roboty dodatkowe mogą być wykonane wyłącznie na podstawie pisemnego aneksu do niniejszej Umowy lub odrębnej umowy.

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

§ 3. ZOBOWIĄZANIA I PRAWA WYKONAWCY

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 oraz warunki na tym terenie, a także 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 zobowiązuje się do zebrania i wywiezienia odpadów powstałych w wyniku realizacji przedmiotu niniejszej Umowy na własny koszt.
4. Przez cały okres trwania niniejszej Umowy Wykonawca zapewni odpowiedni nadzór nad wykonywanymi pracami oraz personel niezbędny do wykonania jej przedmiotu.
5. Wykonawca zapewnia, że 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. Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wymagane przepisami badania, sprawdzenia i odbiory ww. urządzeń przed dopuszczeniem ich do wykorzystania w trakcie realizacji przedmiotu umowy. Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt wykwalifikowany personel do ww. urządzeń pomocniczych w zakresie ich montażu, obsługi i demontażu przy spełnieniu obowiązujących przepisów.
6. Organizacja i sposób prowadzenia prac przez Wykonawcę powinna 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.

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 3 z 13

-
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 uzgodnionymi z Zamawiającym terminami pośrednimi i terminem końcowym.
 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.
 10. Wykonawca przeprowadzi pomiary sprawdzające, dostarczy certyfikaty, deklaracje właściwości użytkowych (dla wyrobów oznakowanych znakiem CE), krajowe deklaracje właściwości użytkowych (dla wyrobów oznakowanych znakiem B) lub deklaracje zgodności, atesty higieniczne, karty techniczne, instrukcje techniczne i inne niezbędne dokumenty świadczące o dopuszczeniu materiałów do obrotu i wbudowania, na wszystkie wykorzystywane materiały lub **zestawy materiałowe** 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 oraz 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 jest w obowiązku posiadania identyfikatorów przekazanych przez Zamawiającego.
 13. 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.
 14. W czasie wykonywania prac Wykonawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu, jego pracownikom i innym osobom trzecim korzystającym

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 4 z 13

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.

15. W razie zaistnienia takiej potrzeby Wykonawca zapewni, że wszystkie zdemontowane materiały i elementy, przewidywane do powtórniego zamontowania, będą szczegółowo ocenione technicznie z udziałem upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego i że zostaną ponownie zabudowane jedynie w przypadku uzyskania pozytywnej oceny technicznej.
16. W związku ze świadczeniem usług na rzecz Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia zgodności z przepisami o ochronie danych osobowych, w szczególności, 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 (dalej „RODO”) wraz z późniejszymi zmianami lub zastępującymi ją aktami, włączając, w stosownych przypadkach, wszelkie przepisy ją wdrażające.
17. W zakresie, w jakim w wykonaniu Umowy Zamawiający powierza Wykonawcy dane osobowe, Wykonawca jest uprawniony do przetwarzania tych danych wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji celów określonych w Umowie, a także zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującymi. Szczegółowy zakres zostanie wskazany w odrębnej umowie zawartej przez Strony.
18. Wykonawca udziela osobom, za pośrednictwem których wykonuje Umowę, upoważnień do przetwarzania danych osobowych w zakresie niezbędnym, wynikającym z wykonywania przez takie osoby zleconych im zadań.

§ 4. ZOBOWIĄZANIA I PRAWA ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający zobowiązuje się udostępnić Wykonawcy teren do wykonywania przedmiotu niniejszej Umowy, w terminach uzgodnionych przez Strony.
2. Zamawiający udostępni Wykonawcy posiadaną dokumentację obiektów, na których wykonywane będą prace.
3. Zamawiający udostępni Wykonawcy identyfikatory Spółdzielni.
4. Zamawiający zobowiązany jest do poinformowania właścicieli miejsca parkingowych w garażach podziemnych, piwnic, pomieszczeń technicznych i lokali usługowych o konieczności wykonania prac a następnie o ustaleniu terminu ich wykonania.
5. Zamawiający zobowiązany jest do wskazania pionów wodnych w przypadku gdy następuje taka konieczność.

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 5 z 13

6. Zamawiający ma prawo do przeprowadzania kontroli przestrzegania przez Wykonawcę przepisów bhp oraz wewnętrznych uregulowań obowiązujących na terenie prowadzenia prac, jak również żądać od osób wykonujących prace Wykonawcy potwierdzenia ich uprawnień.

§ 5. TERMINY REALIZACJI PRAC

1. Rozpoczęcie prac nastąpi do dnia**2026 r.**
2. Termin zakończenia prac Strony ustalają na dzień**2026 r.**
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 powykonawczej, 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 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.

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

§ 7. PRZEDSTAWICIELE STRON

1. Zamawiający upoważnia pana **Michała Zadroźnego**, pana **Jerostawa Skarżyńskiego** do sprawowania nadzoru inwestorskiego nad wykonywanymi robotami objętymi niniejszą 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: zł netto (słownie złotych i/100 zł netto); zł brutto (słownie: i/100 zł brutto).
Na powyższe wynagrodzenie składa się:
 - Dembego 30 –złotych brutto,
 - Dembego 23 –złotych brutto,
 - Dembego 23A –złotych 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 30 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury.

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 7 z 13

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.
5. Rozliczeniu może podlegać wykonanie części zamówienia.

§ 10. FAKTURY

1. Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury końcowej po wykonaniu całości prac składających się na przedmiot niniejszej Umowy oraz po protokolarnym ich 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 70% 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

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 8 z 13

- 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.
- 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 i skuteczne zabezpieczenia i poinformuje z wyprzedzeniem o terminie ich wykonywania i możliwych zagrożeniach związanych np. z zabrudzeniem farbą samochodów, sprzętu, instalacji, wyposażenia balkonów, itp., a także zastosuje właściwe i skuteczne zabezpieczenia przed zabrudzeniem, zniszczeniem: urządzeń budowlanych, instalacji, posadzek, ościeżnic i drzwi wewnętrznych tj. do lokali mieszkalnych, piwnic, pomieszczeń technicznych, drzwi wejściowych do budynków, drzwi wewnętrznych na ciągach komunikacyjnych itp. Wykonawca w trakcie realizacji uzgodni z Inspektorem nadzoru możliwość wykorzystania windy do transportu materiałów budowlanych wraz ze sposobem zabezpieczenia kabiny widny przed zabrudzeniem, zapyleniem, uszkodzeniami oraz sposobem bieżącego utrzymywania porządku w kabinie windy.
- 4) W trakcie realizacji prac Wykonawca zapewni stałą obecność osoby kierującej robotami, posiadającej wymagane uprawnienia do wykonywania prac.
- 5) Zamawiający zobowiązany jest do poinformowania właścicieli zaparkowanych samochodów o konieczności przemieszczenia na czas wykonywania prac.

§ 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

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 9 z 13

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 10-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. 1,2,3,4,5 powyżej.
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 przedstawiciel 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. 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.

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 10 z 13

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 **miesiące**, od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu niniejszej umowy na wykonane roboty budowlane i materiały oraz **miesiące** na wbudowane urządzenia a także rękojmią 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. 4 powyżej lub, jeżeli opóźnienie 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 protokolarnie.
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 protokolarnego odbioru jej usunięcia.

§ 15. WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA I MINIMALIZACJI UCIAŻLIWOŚCI DLA OTOCZENIA

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

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 11 z 13

§ 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 brutto nie mniejszą niż określona w § 8 ust. 1.
2. Tytułem zabezpieczenia gwarancji Wykonawca musi wnieść weksel lub kaucję gwarancyjną w kwocie stanowiącej równowartość 5% całkowitego 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 tj. (słownie: zł 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 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% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia, nie więcej

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 12 z 13

- 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% całkowitego 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 z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 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.
 7. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 5.000,00 złotych brutto za spożywanie alkoholu lub prace po spożyciu alkoholu lub substancji podobnie działających przez pracowników Wykonawcy.
 8. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 500,00 złotych brutto za brak identyfikatorów w widocznym miejscu noszonych przez pracowników Wykonawcy – kara za jedno udokumentowane zdarzenie.
 9. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 300 zł brutto za zmianę uzgodnionego i ogłoszonego terminu realizacji prac.
 10. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 500,00 zł za brak porządku i niezapewnienie drożności ciągów ewakuacyjnych na stanowiskach pracy zorganizowanych przez Wykonawcę w ramach realizacji przedmiotu umowy oraz w ich otoczeniu lub w dowolnym miejscu na obszarze osiedla, które zostanie Wykonawcy udostępnione na czas realizacji przedmiotu umowy. Kara zostanie naliczona w przypadku stwierdzenia przez nadzór Zamawiającego, że po jednokrotnym upomnieniu w danym przypadku, Wykonawca nie wyeliminował zgłoszonej nieprawidłowości.
 11. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 500,00 zł wymienionej kwocie w przypadku samowolnego, chwilowego zajęcia obszaru na terenie osiedla bez zgody

Przedmiot umowy: **Czyszczenie, mycie elewacji od strony północnej budynków Dembego 30 i Dembego 23/23A znajdujących się w zasobach SMB „Osiedle Kabaty” w Warszawie**

Strona 13 z 13

Zamawiającego w zakresie, którego zostanie zgłoszony Zamawiającemu fakt powstania nieporządku, co potwierdzą służby techniczne Zamawiającego.

§ 18. 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 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.

Załącznik Nr 1 – Zakres prac do niniejszej Umowy.

Warszawa, dn.2026 r.

ZAMAWIAJĄCY

1. _____
2. _____

WYKONAWCA

1. _____

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Renata Lepionka-Michalak

PREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Andrzej Kornacki

