

Zawarta w dniu ..... 2024 r. w Warszawie (dalej jako: „Umowa”) pomiędzy:

Stowarzyszeniem Autorów „ZAIKS” z siedzibą w Warszawie przy ulicy Hipotecznej 2,00-092 Warszawa, REGON: 000775184, NIP: 525-15-71-004, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Numer KRS: 0000037327, zwanym dalej „Inwestorem”, „ZAIKS” lub „Zamawiającym” reprezentowanym przez:

– ..... – .....

a,

(...)

który został wyłoniony w trybie konkurencyjnego wyboru najkorzystniejszej oferty,

łącznie zwanych dalej: „Stronami”

o następującej treści:

## § 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające **na remoncie toalet na parterze budynku Inwestora mieszczącego się przy ulicy Hipotecznej 2 w Warszawie, na działce ewidencyjnej nr 46 z obrębu 5-03-02 (dla której Sąd Rejonowy dla m.st. w Warszawie (...)) prowadzi księgę wieczystą (...), w celu przystosowania ich dla osób z niepełnosprawnościami.**
2. Przedmiotem zamówienia są roboty remontowe w zakresie opisanym dokumentacją projektową stanowiącą załącznik nr 1 do Umowy.

## PROJEKT

3. W celu zapewnienia poprawnego wykonania przedmiotu Umowy Wykonawca jest zobowiązany do zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, przeszkolonych przez siebie w zakresie przepisów BHP, którzy będą wykonywać czynności faktyczne związane z przedmiotem Umowy. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania zatrudnionych osób.
4. Roboty remontowe objęte Umową zostaną wykonane w terminie do dnia 30 września 2024 r.
5. Strony zgodnie przyjmują, że na prace remontowe objęte dokumentacją projektową Zamawiający posiada ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 166/SRD/PB/2024 z dnia 18 czerwca 2024 r.

## **§ 2**

1. Nadzór nad realizacją robót sprawować będzie inspektor nadzoru wyznaczony przez Zamawiającego tj. mgr inż. Tadeusz Paweł Jankowski (dalej: „Inspektor Nadzoru”).
2. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca przy realizacji zamówienia dysponował osobą posiadającą wiedzę i doświadczenie w nadzorowaniu wykonywania prac remontowych w czynnych obiektach.

## **§ 3**

1. Zamawiający wskaże Wykonawcy drogę dojazdową, miejsce składowania odpadów oraz punkt poboru wody i energii.
2. Przekazanie pomieszczeń do remontu i rozpoczęcie robót budowlanych nastąpi niezwłocznie po podpisaniu Umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać i utrzymać niezbędne zaplecze budowy, strzec mienia znajdującego się na jej terenie oraz wykonać niezbędne zabezpieczenia miejsca

## PROJEKT

prowadzonych prac, ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa osób przebywających na terenie czynnej nieruchomości.

4. Prowadzone prace zostaną wykonane w sposób nie powodujący zniszczeń i uszkodzeń budynku oraz terenu przyległego o których mowa w § 1 Umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się utrzymywać teren prowadzenia prac w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz składować wszelkie urządzenia pomocnicze i materiały w sposób nie powodujący kolizji.
6. Wykonawca na bieżąco będzie usuwał zanieczyszczenia powstałe w trakcie wykonywania prac budowlanych, w szczególności uprzątnie teren robót po ich zakończeniu.
7. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązuje się uporządkować miejsce realizacji robót i przekazać Zamawiającemu pomieszczenia do odbioru w ustalonym terminie.
8. Wykonawca wykona roboty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, zasadami wiedzy technicznej, przepisami BHP, należytą starannością w ich wykonywaniu, bezpieczeństwem, dobrą jakością i właściwą organizacją robót.
9. Wykonawca wprowadzi i będzie egzekwował zakaz spożywania alkoholu lub środków odurzających na terenie prowadzenia robót oraz zapewni, że wszystkie osoby prowadzące roboty będą znajdowały się w stanie trzeźwości.
10. Wykonawca akceptuje, że w czasie prowadzenia prac budynek ZAiKS nie będzie zamknięty i będą w nim przebywali pracownicy. Wykonawca będzie zapewniał, w możliwym stopniu, niezakłóconą działalność ZAiKS w czasie wykonywania prac.
11. Wykonawca przekaze ZAiKS wszelkie instrukcje i dokumenty związane z wbudowywanymi materiałami, w tym kartę gwarancyjną na wykonane prace i inne dokumenty określające uprawnienia.

## § 4

## PROJEKT

1. Podczas realizacji Umowy Wykonawca zobowiązany jest do stosowania fabrycznie nowych materiałów, dopuszczonych do stosowania w budownictwie, a w szczególności posiadających odpowiednie atesty higieniczne, certyfikaty i znaki bezpieczeństwa zakupionych i dostarczonych do nieruchomości na jego koszt i odpowiedzialność.
2. Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Inspektorowi Nadzoru, w formie pisemnej, wyników badań, certyfikatów oraz deklaracji zgodności z Polskimi i Europejskimi Normami na materiały i wyroby budowlane, przed ich wbudowaniem.
3. Uzgodnienia dokonywane przez Wykonawcę z Inspektorem Nadzoru wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Inspektor Nadzoru może w czasie trwania robót polecić Wykonawcy usunięcie z budowy, w ustalonym terminie, materiałów, które nie są zgodne z treścią oferty i zastąpienie ich materiałami odpowiednimi. Polecenie ma formę pisemną, pod rygorem nieważności.
5. Sprawdzenie robót przez Inspektora Nadzoru nie ma wpływu na odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu ujawnionych wad w późniejszym terminie.
6. Inspektor Nadzoru ma prawo do wydawania poleceń o poddaniu testom wykonanych prac w trakcie realizacji Umowy.
7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu wyrządzenia szkód osobom trzecim w trakcie realizacji Umowy.

## **§ 5**

1. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego.

## PROJEKT

2. Jeżeli Zamawiający, w terminie 3 dni od przedstawienia mu umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią niezbędnej dokumentacji, nie zgłosi pisemnego sprzeciwu, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za roboty wykonywane przez podwykonawców.

## § 6

1. Zakończenie wykonania robót oraz gotowość do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest zgłosić w formie pisemnej bezpośrednio w siedzibie Zamawiającego.
2. Podstawą do zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru robót jest faktyczne wykonanie robót.
3. Na dzień zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego Wykonawca dostarczy dokumenty odbiorowe niezbędne do zgłoszenia o zakończeniu prac: atesty i certyfikaty potwierdzające jakość użytych materiałów.
4. Zamawiający zobowiązuje się przystąpić do odbioru końcowego wykonanych robót w terminie 3 dni od daty zgłoszenia ich zakończenia i dostarczenia dokumentów, o których mowa w ust. 3. Zamawiający dokonuje odbioru z udziałem Wykonawcy.
5. Zamawiający sporządza protokół odbioru, który podpisują Strony.
6. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego istnienia wad w przedmiocie Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia. Istniejące wady oraz termin ich usunięcia określa protokół odbioru.
7. Koszty usuwania wad ponosi Wykonawca, a okres ich usuwania nie przedłuża umownego terminu zakończenia robót.
8. Jeżeli Wykonawca nie usunie ujawnionych wad w terminie wskazanym w protokole Zamawiający zleci ich usunięcie innej osobie na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy.
9. Po usunięciu wad Zamawiający sporządza protokół odbioru ostatecznego, który podpisują strony Umowy.

PROJEKT

10. Jeżeli w protokole odbioru nie stwierdzono wad w wykonaniu przedmiotu Umowy, protokół, o którym mowa w ust. 5, jest protokołem ostatecznym.
11. Wykonawca ma obowiązek informowania Inspektora Nadzoru o wykonaniu robót ulegających zakryciu. Inspektor nadzoru dokona ich odbioru w terminie dwóch dni od otrzymania informacji.

**§ 7**

1. Do czasu dokonania ostatecznego odbioru robót Wykonawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody powstałe na skutek działania lub zaniechania niezgodnego z zasadami sztuki budowlanej, przepisami BHP, przepisami przeciwpożarowymi, a także nieprawidłowego zabezpieczenia narzędzi i materiałów.
2. Na przedmiot zamówienia ustala się 5 letni okres gwarancji i 5 letni okres rękojmi za wady, który będzie liczony od dnia podpisania protokołu odbioru.
3. Termin wykonania robót związanych z usunięciem wad w okresie gwarancji i rękojmi będzie każdorazowo określany przez Zamawiającego.
4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w przewidzianym terminie Zamawiający może zlecić ich usunięcie innej osobie na koszt Wykonawcy.
5. Po odbiorze robót związanych z usunięciem wad poprzez realizację uprawnienia gwarancyjnego przez Zamawiającego lub w związku z realizacją uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi, dla robót tych okres, odpowiednio, gwarancji lub rękojmi biegnie na nowo.

**§ 8**

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy określonego w § 1 Strony uzgadniają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... zł netto (słownie złotych: .....)
- wraz z należnym podatkiem VAT w wysokości 23%, co daje kwotę brutto .....

## PROJEKT

zł (słownie złotych: ..... ) dalej zwane: „Wynagrodzeniem”.

Płatność Wynagrodzenia nastąpi po dokonaniu końcowego odbioru prac.

Definicję wynagrodzenia ryczałtowego określa art. 632 Kodeksu cywilnego. Wynagrodzenie ryczałtowe jest ustalone na podstawie wyceny określonej w ofercie Wykonawcy i jest niezmiennie przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.

2. Wynagrodzenie Wykonawcy obejmuje wszystkie koszty niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy. Wynagrodzenie zawiera wszelkie koszty związane z realizacją zadania wynikające wprost z dokumentów wskazanych w § 12 ust. 1, jak również nieujęte w tych dokumentach, a niezbędne do wykonania zadania, tj. wszelkie koszty związane z robotami przygotowawczymi, porządkowymi, zagospodarowaniem placu budowy, koszty wykonania, utrzymania i likwidacji zaplecza dla robót i utylizacji odpadów.
3. Wykonawca wystawi faktury VAT na Zamawiającego, którym jest Stowarzyszenie Autorów ZAIKS z siedzibą w Warszawie przy ulicy Hipotecznej 2, 00-092 Warszawa, NIP: 525-15-71-004, po dokonaniu odbioru końcowego.
4. Faktura VAT może zostać złożona do Zamawiającego po zakończeniu procedury odbioru przedmiotu Umowy i podpisaniu przez strony protokołu odbioru ostatecznego robót oraz dostarczeniu dokumentacji powykonawczej .
5. Termin zapłaty Wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 Strony ustalają na 14 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z załączonym protokołem odbioru, przy czym wypłata Wynagrodzenia Wykonawcy jest uwarunkowana przedstawieniem przez niego dowodów potwierdzających zapłatę wynagrodzenia dostawcom, podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.

PROJEKT

6. Zamawiający oświadcza, że będzie realizował płatność za fakturę z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (tzw. split payment). Zapłatę w tym systemie uznaje się za dokonanie płatności w terminie ustalonym.
7. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie płatne przez Zamawiającego przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy nr ....., z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności. Za dzień zapłaty Wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
8. Podzieloną płatność (tzw. split payment) stosuje się wyłącznie przy płatnościach bezgotówkowych, realizowanych za pośrednictwem polecenia przelewu lub polecenia zapłaty dla czynnych podatników VAT. Mechanizm podzielonej płatności nie będzie wykorzystywany do zapłaty za czynności lub zdarzenia pozostające poza zakresem VAT (np. zapłata odszkodowania), a także za świadczenia zwolnione z VAT, opodatkowane stawką 0 % lub objęte odwrotnym obciążeniem.
9. Wykonawca oświadcza, że wyraża zgodę na dokonywanie przez Zamawiającego płatności w systemie podzielonej płatności (tzw. split payment) oraz wskazuje, że rachunki bankowe do dokonania podzielonej płatności to: ..... Ponadto Wykonawca oświadcza, że numer rachunku rozliczeniowego wskazany na fakturze, która będzie wystawiona w jego imieniu, jest rachunkiem o którym mowa w Rozdziale 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.
10. Za dzień zapłaty Wynagrodzenia uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
11. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że rachunek bankowy podany w fakturze VAT, nie spełnia wymogów, o których mowa w § 8 ust. 8 *in fine* Umowy, to wstrzyma się z dokonaniem zapłaty do czasu wskazania rachunku spełniającego te wymagania, co nie będzie stanowiło podstawy dla Wykonawcy do dochodzenia odsetek lub odstąpienia od Umowy.



## PROJEKT

12. Wykonawca oświadcza, iż rachunek bankowy wskazany w ust. 6 jest zgodny z rachunkiem bankowym ujawnionym w wykazie podmiotów, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług (dalej: „Wykaz”). Wykonawca zobowiązuje się do utrzymywania ww. rachunku właściwego dla dokonania płatności wynikających z Umowy, przez cały okres, w którym należne będą płatności wynikające z Umowy.
13. Wykonawca zobowiązuje się powiadomić ZAiKS o ewentualnej zmianie ww. rachunku w formie pisemnej, przy czym zmiana będzie skuteczna po ujawnieniu zmienionego rachunku w Wykazie. W przypadku, gdyby rachunek bankowy nie był w Wykazie, ZAiKS wedle swojego wyboru może:
  - 1) dokonać zapłaty na inny rachunek bankowy Wykonawcy znajdujący się w Wykazie lub
  - 2) powstrzymać się z dokonaniem płatności do czasu wskazania przez Wykonawcę rachunku bankowego, który znajduje się w Wykazie. Do czasu wskazania przez Wykonawcę rachunku bankowego, który znajduje się w Wykazie terminy płatności nie będą biegły, a ZAiKS nie popada w zwłokę lub opóźnienie (Wykonawcy nie należą się odsetki za opóźnienie w płatności).

## § 9

1. Zamawiający dopuszcza możliwość dokonania następujących zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty Wykonawcy:
  - 1) konieczność dostosowania terminu realizacji zamówienia w przypadku zaistnienia poniższych okoliczności:
    - a) na skutek działania siły wyższej, za które uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu Umowy, a których Strony nie były w stanie przewidzieć w momencie jej zawierania i których zaistnienie lub skutki

## PROJEKT

- uniemożliwiają wykonanie przedmiotu Umowy w terminie, w tym wystąpienia opóźnień w dostawie zamówionych przez Wykonawcę materiałów, co uniemożliwiłoby prowadzenie robót;
- b) wstrzymania robót przez Zamawiającego lub przerw w wykonywaniu robót powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający.
- 2) zmiany w przypadkach losowych, osób wskazanych przez Wykonawcę, przewidzianych do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych przy realizacji robót budowlanych, przy czym kwalifikacje oraz doświadczenie tych osób będą takie same lub wyższe jak osób podanych w wykazie.
2. Podstawą dokonania zmian, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 Umowy będzie protokół konieczności określający wystąpienie okoliczności uzasadniających wprowadzenie zmiany terminu.
3. W przypadku wniosku Wykonawcy o dokonanie zmiany, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt. 2 Umowy, Wykonawca obowiązany jest przedstawić dokumenty potwierdzające kwalifikacje wskazywanych osób pozwalające na stwierdzenie spełnienia przez wskazane osoby wymagań.

## § 10

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy gdy:
- 1) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, w zakresie uniemożliwiającym wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy – w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistniałych okolicznościach;
- 2) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn lub przerwał je i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni – w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistniałych okolicznościach.

## PROJEKT

- 3) Wykonawca pomimo pisemnego zastrzeżenia Zamawiającego nie wykonuje robót zgodnie z warunkami umownymi lub w rażąco sposób zaniedbuje zobowiązania umowne lub wykonuje prace w sposób wadliwy albo sprzeczny z Umową opóźnia się z rozpoczęciem lub zakończeniem prac tak dalece, że nie jest prawdopodobne żeby zdołał ukończyć przedmiot Umowy w terminie – w terminie do 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistniałych okolicznościach;
  - 4) na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.
2. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy wraz z uzasadnieniem powinno nastąpić w formie pisemnej.
  3. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
    - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia od Umowy,
    - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym, na koszt tej strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od Umowy,
    - 3) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających.
  4. W przypadku odstąpienia od Umowy z powodów zależnych od Wykonawcy Zamawiający zastrzega sobie prawo zaliczenia wynagrodzenia z tytułu wykonanych prac na poczet zastrzeżonych w Umowie kar pieniężnych jak również Wykonawca ponosi koszty likwidacji zaplecza dla robót i utylizacji odpadów.

## § 11

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - 1) za opóźnienie wykonania Umowy – w wysokości 0,15% wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia,

## PROJEKT

- 2) za opóźnienie w usunięciu wad w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 0,15% wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę pieniężną w wysokości 5% Wynagrodzenia brutto w przypadku:
  - 1) odstąpienia od Umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność,
  - 2) odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z powodu okoliczności wskazanych w § 10.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 5% Wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność.
4. Kary umowne płatne są w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.
5. Zapłata kary umownej nie zamyka drogi dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
6. Zamawiający może potrącić należną mu karę umowną z dowolnej należności Wykonawcy.
7. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie wymagalnych kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

## **§ 12**

1. Integralną część niniejszej Umowy stanowi: dokumentacja projektowa (załącznik nr 1) oraz oferta (załącznik nr 2).
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi.

PROJEKT

3. Ewentualne spory, jakie mogą powstać przy realizacji niniejszej Umowy, będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

(...)

Zamawiający:

Wykonawca: