

UMOWA O PRACE WYKOŃCZENIOWE

zawarta w dniu r. w Warszawie, pomiędzy:

- 1) **FSMnW Warszawa 2 Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 00-032 Warszawa, ulica Przeskok nr 2, REGON: 360722250, NIP: 7010462763, wysokość kapitału zakładowego: 35.796.000,00 zł), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000054098,

reprezentowaną przez – Prezesa Zarządu Filipa Krupę,

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

- 2), adres, ul. wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej/KRS..... NIP Regon, PESEL:

zwanym dalej **Wykonawcą**,

zwanymi dalej łącznie **Stronami** lub oddzielnie **Stroną** ,

o treści następującej:

§ 1 Przedmiot Umowy

1. Wykonawca zleca a Zamawiający przyjmuje do wykonania prace wykończeniowe („**Prace Wykończeniowe**”) lokalu użytkowego U2 o powierzchni 342,62 m² , położonego w budynku przy ul. Samochodowej 2 w Warszawie (Lokal), na warunkach przewidzianych w niniejszej Umowie zgodnie z przedstawioną w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy ofertą Wykonawcy („**Oferta Wykonawcy**”),
2. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji Prac Wykończeniowych zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, przepisami technicznymi, polskimi normami i wydanymi decyzjami administracyjnymi.
3. Strony niniejszym potwierdzają, że Prace Wykończeniowe będą wykonane zgodnie z załączoną Ofertą Wykonawcy i mają na celu doprowadzenie do stanu, w którym lokal U2 zostanie podzielony na dwa samodzielne lokale usługowe o powierzchniach : 243,13 m² i 99,49 m² , zgodnie z Rzutem Sytuacyjnym, stanowiącym Załącznik nr 2.
4. Prace Wykończeniowe obejmują:
 - a) Naniesienie zmian na dokumentację projektową;

- b) Zbudowanie ścianki działowej oraz jej otynkowanie (ok. 57 m²) : ściana GK, dwustronna, z izolacją;
- c) Wstawienie drzwi wewnętrznych prowadzących z części wspólnej do lokalu;
- d) Przebudowę instalacji sanitarnej, tj. wykonanie podejść do dwóch lokali, w tym montaż podliczników (instalacja wodna ok. 60 mb; instalacja kanalizacyjna ok. 15 mb);
- e) Przebudowę instalacji elektrycznej na potrzeby dwóch lokali, w tym wykonanie instalacji WLZ o mocy przyłączeniowej 25 kW i montaż odrębnego licznika energii elektrycznej (ok. 80 mb przewodu elektrycznego).
- f) Rozdzielenie instalacji CO na potrzeby dwóch lokali w tym rozdzielenie instalacji i montaż dodatkowego licznika.
- g) Rozdzielenie instalacji wentylacji na potrzeby dwóch lokali.
- h)
- i) Sprzątanie Lokalu po zakończeniu prac wykończeniowych i przekazanie ich Zamawiającemu w stanie umożliwiającym przekazanie ewentualnemu Najemcy.

§ 2

Zakres Prac

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową, dostępną na miejscu, w budynku przy ul. Samochodowej 2 oraz dokonał wizji lokalnej i na tej podstawie sporządził swoją Ofertę, obejmującą wszelkie prace, zarówno projektowe, jak i budowlane niezbędne dla realizacji celu, o którym mowa w §1 ust. 3 i 4 Umowy. Strony oświadczają, że zakres prac stanowi łącznie (tj. po uwzględnieniu zmian naniesionych na polecenie Zamawiającego na rzutach) wiążące wytyczne do wykonania niniejszej Umowy.
2. Wszelkie zmiany zaproponowane przez Wykonawcę w stosunku do zakresu prac określonego zgodnie z § 1 ust. 4 powyżej, wymagają akceptacji przez Zamawiającego w formie pisemnej, chyba że Strony uzgodnią inaczej.

§ 3

Terminy

Wykonawca rozpocznie Prace Wykończeniowe w terminie do po zawarciu niniejszej Umowy i zakończy je do dniar.

§ 4

Wydanie Lokalu Wykonawcy

1. Przed rozpoczęciem Prac Wykończeniowych Lokal zostanie przekazany Wykonawcy, na podstawie podpisanego przez Strony protokołu wydania. Od chwili wydania Lokalu, Wykonawca będzie ponosił wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu Zamawiającego oraz osób trzecich oraz za wszelkie szkody na osobie wyrządzone jakimkolwiek osobom przebywającym na terenie Lokalu.
2. Wykonawca będzie ponosił koszty usunięcia śmieci związanych z prowadzeniem Prac Wykończeniowych w Lokalu. Koszty zużycia mediów zużytych na potrzeby prowadzonych prac będzie ponosił Zamawiający.

§ 5

Podwykonawcy

1. Wykonawca ma prawo do wykonywania Przedmiotu Umowy przy udziale podwykonawców: (i) po uprzednim przedstawieniu Zamawiającemu projektu umowy z podwykonawcą lub pisemnej informacji zawierającej opis zakresu robót które dany podwykonawca będzie wykonywał i wysokości ustalonego wynagrodzenia z tego tytułu: (ii) uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego na wykonywanie określonych prac przez podwykonawców lub nie zgłoszenia przez Zamawiającego w tym zakresie sprzeciwu, zgodnie z postanowieniami art.647¹ Kodeksu cywilnego.
2. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność jak za działania własne za roboty budowlane, dostawy czy usługi, które wykonuje przy pomocy podwykonawców.
3. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zawarcie przez Wykonawcę umowy o podwykonawstwo z naruszeniem postanowień ust.1 powyżej. Skutki z tego wynikające będą obciążały wyłącznie Wykonawcę.
4. Zamawiający może, podwykonawcy zaakceptowanemu zgodnie z postanowieniami ust.1 powyżej, dokonać bezpośredniej zapłaty przysługującego mu wymagalnego wynagrodzenia, w przypadku uchylania się od obowiązku zapłaty przez Wykonawcę. W takim przypadku wymagalne wynagrodzenie Wykonawcy zostanie pomniejszone o kwotę wynagrodzenia wypłaconego podwykonawcy bezpośrednio przez Zamawiającego
5. Wykonawca zapewnia, iż podejmie starania, aby żaden z podwykonawców nie wystąpił do Zamawiającego z uzasadnionymi roszczeniami wypłaty wynagrodzenia za wykonane prace, na podstawie art. 647¹ § 5 Kodeksu cywilnego. W razie wystąpienia z takimi roszczeniami, Wykonawca jest zobowiązany zwrócić Zamawiającemu niezwłocznie wszelkie kwoty uiszczone przez Zamawiającego podwykonawcy lub Zamawiający będzie miał prawo do potrącenia kwot wypłaconych podwykonawcom z należnego wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę. Jeśli Wykonawca zaprzecza uprawnieniom podwykonawcy i na skutek tych zapewnień Zamawiający odmówi zapłaty na rzecz podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany wziąć udział w sporze i zwrócić Zamawiającemu wszelkie związane z nim koszty, jak również kwoty uiszczone na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego. Powyższe zapisy znajdują również zastosowanie do dalszych podwykonawców w rozumieniu art. 647¹ § 3 Kodeksu cywilnego.

§ 6

Wynagrodzenie i odbiory

1. Zleceniodawca i Wykonawca ustalają, iż wynagrodzenie za wykonanie Przedmiotu Umowy jest wynagrodzeniem ryczałtowym i wynosi PLN netto.
2. Wyżej opisane wynagrodzenie będzie powiększone o podatek od towarów i usług według należnej stawki.
3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi po zakończeniu Prac Wykończeniowych. Płatność wynagrodzenia nastąpi nie wcześniej niż 14 dni od dnia podpisania przez Strony protokołu odbioru Prac Wykończeniowych na podstawie doręczonej Zamawiającemu prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT z 21-dniowym terminem płatności na rachunek Wykonawcy wskazany w fakturze.
4. Warunkiem wystawienia przez Wykonawcę faktury będzie uprzednie podpisanie przez Strony protokołu odbioru, stwierdzającego brak wad i usterek Prac Wykończeniowych (tj. wad i usterek uniemożliwiających lub utrudniających korzystanie przez przyszłych najemców z Lokalu).

§ 7

Kontrola i odbiór prac

1. Wykonawca zapewni Zamawiającemu lub jego doradcy technicznemu („**Doradca Techniczny**”) prawo wstępu do Lokalu w celu weryfikacji wykonywania Prac Wykończeniowych.
2. W terminie 3 (trzy) dni po zakończeniu realizacji Prac Wykończeniowych, Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o gotowości przystąpienia do odbioru końcowego. Dokładne daty i godziny takiego odbioru zostaną uzgodnione przez Zamawiającego i Wykonawcę i będą przypadać nie później niż na 3 (trzy) dni od otrzymania przez Zamawiającego zawiadomienia.
3. W przypadku, gdy w trakcie odbioru Zamawiający lub Doradca Techniczny zgłosi jakiegokolwiek wady lub usterki, Wykonawca zobowiązany będzie, na swój koszt i ryzyko, w terminie nie późniejszym niż 7 (siedem) dni, usunąć te wady lub usterki. Wykonawca zawiadomi na piśmie Zamawiającego o usunięciu stwierdzonych wad lub usterek. W terminie 3 dni od otrzymania takiego zawiadomienia przez Zamawiającego, w uzgodnionym terminie, Wykonawca, Doradca Techniczny oraz Zamawiający spotkają się w celu potwierdzenia, czy wady lub usterki zostały prawidłowo usunięte. W przypadku, gdy w trakcie takiego dodatkowego odbioru Zamawiający lub Doradca Techniczny zgłosi dalsze istnienie wad lub usterek, lub powstanie nowej wady lub usterki, niniejsza procedura będzie miała ponownie zastosowanie aż do podpisania przez Zamawiającego i Wykonawcę protokołu odbioru stwierdzającego brak wad lub usterek.

§ 8

Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 24-miesięcznej gwarancji i rękojmi na Prace Wykończeniowe, przy czym Strony akceptują fakt, iż początek biegu gwarancji

rozpoczyna się od momentu podpisania przez Zamawiającego i Wykonawcę protokołu odbioru Prac Wykończeniowych stwierdzającego brak wad lub usterek.

2. Zamawiający może korzystać z uprawnień wynikających z rękojmi niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
3. Zamawiający ma prawo żądania odszkodowania za szkody powstałe w wyniku wad lub usterek, na zasadach ogólnych bądź na podstawie innych postanowień niniejszej Umowy, bez względu na prawa wynikające z gwarancji lub rękojmi.
4. O wykryciu wady lub usterki Zamawiający zawiadomi Wykonawcę podając termin i miejsce oględzin.
5. W razie stwierdzenia w okresie rękojmi i/lub gwarancji wad lub usterek Prac Wykończeniowych, Zamawiający może żądać ich usunięcia przez Wykonawcę w wyznaczonym 14 dniowym terminie. Celem uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, iż do 14 dniowego terminu nie będzie wliczany okres uniemożliwiający prowadzenie prac przez Wykonawcę na skutek siły wyższej. W wyjątkowych uzasadnionych przypadkach dłuższy od wskazanego termin do usunięcia wady zostanie uzgodniony przez Strony. Usunięcie wady lub usterki stwierdza się protokolarnie.
6. Usuwanie wad lub usterek nastąpi na koszt Wykonawcy odpowiednio poprzez naprawę lub wymianę poszczególnych materiałów, urządzeń, instalacji itp., mając na względzie takie działania naprawcze, które pozwolą na jak najszybsze i skuteczne usunięcie ujawnionej wady lub usterki.
7. Jeżeli Wykonawca odmówi usunięcia wad lub usterek i nie usunie wad lub usterek w wyznaczonym 14 dniowym terminie, Zamawiający po dodatkowym wezwaniu może, bez konieczności uzyskiwania zgody sądu, usunąć wady lub usterki na koszt i ryzyko Wykonawcy, przy zachowaniu prawa do odszkodowania na zasadach ogólnych.
8. Niniejsza Umowa stanowi dokument gwarancji. Jakikolwiek dalsze dokumenty dostarczane Zamawiającemu nie mogą zmieniać warunków gwarancji w odniesieniu do powyższych postanowień. Powyższy zapis nie dotyczy gwarancji na urządzenia i materiały których producent zapewnia inny okres gwarancji niż ten o którym mowa w § 8 ust 1 Umowy.

§ 9

Odstąpienie od umowy, kary umowne

1. Zamawiający, poza przypadkami określonymi w kodeksie cywilnym, ma prawo odstąpić w całości lub w części (według uznania Zamawiającego) od Umowy, jeżeli Wykonawca:
 - a) opóźnia się z wykonywaniem Prac Wykończeniowych w stosunku do terminów określonych w niniejszej Umowie o co najmniej 14 dni kalendarzowych;
 - b) przerwie, zawiesi lub wstrzyma realizację niniejszej Umowy na okres dłuższy niż 14 dni kalendarzowych;

- c) pomimo wezwania do usunięcia nieprawidłowości i bezskutecznego upływu wyznaczonego mu terminu 14 dni kalendarzowych, w sposób istotny narusza postanowienia Umowy, nie realizuje Prac Wykończeniowych zgodnie z jej postanowieniami lub rażąco narusza przepisy prawa;
- d) pomimo wezwania do usunięcia nieprawidłowości i bezskutecznego upływu wyznaczonego mu terminu 14 dniowego wykonuje Prace Wykończeniowe w sposób wadliwy, w tym używa materiałów, urządzeń, instalacji nie posiadających odpowiednich certyfikatów i nie zaakceptowanych przez Zamawiającego, aprobat itp.;
- e) wykonuje niniejszą Umowę w sposób narażający Budynek na uszkodzenie.
2. W przypadku odstąpienia od Umowy, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej wartości prawidłowo wykonanej części Prac Wykończeniowych, pod warunkiem, że zostały one wykonane i przyjęte przez Zamawiającego zgodnie z Umową. Prace te zostaną zinwentaryzowane przy udziale Stron i przekazane na podstawie protokołu Zamawiającemu w terminie 14 dni od daty doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
 3. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości (słownie:), w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do zapłaty.
 4. W przypadku nie dotrzymania terminu o którym mowa w § 3 Umowy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości (słownie:) za każdy dzień kalendarzowy opóźnienia, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do zapłaty.
 5. Zamawiającemu przysługuje prawo do dostąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o wystąpieniu którejkolwiek z okoliczności opisanych w ust.1 powyżej. Oświadczenie o odstąpieniu powinno być złożone w formie pisemnej.
 6. Niezależnie od przysługującego prawa do odstąpienia od Umowy Zamawiający ma także prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z Umowy, jeżeli Wykonawca, pomimo wezwania przez Zamawiającego do wykonania lub należytego wykonania Umowy i wyznaczenia dodatkowego, co najmniej 7 dniowego terminu, w dalszym ciągu jej nie wykonuje lub wykonuje ją nienależycie.

§ 10 **Ubezpieczenie**

1. Wykonawca przed rozpoczęciem Prac Wykończeniowych zawrze umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej od wszelkich ryzyk związanych z realizacją przez Wykonawcę i jego podwykonawców Prac Wykończeniowych, w związku z przejściem na Wykonawcę pełnej odpowiedzialności za szkody na osobie oraz na mieniu wyrządzone Zamawiającemu oraz osobom trzecim na terenie Nieruchomości zgodnie z § 4 punkt 1 niniejszej Umowy.

2. Suma ubezpieczenia w umowie ubezpieczenia (polisie) powinna opiewać na kwotę 100.000,00 złotych (słownie: stu tysięcy złotych 00/100).
- 3.
4. Najpóźniej dzień przed przystąpieniem do realizacji niniejszej Umowy Wykonawca przekaże Zamawiającemu kopie polis ubezpieczeniowych wraz z dowodami uiszczenia składek.
5. Obowiązek ubezpieczenia trwa od momentu wydania Wykonawcy Lokalu celem realizacji Prac Wykończeniowych do momentu końcowego odbioru Prac Wykończeniowych przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, przy czym ubezpieczenie powinno obejmować szkody ujawnione po zakończeniu realizacji Prac Wykończeniowych, a powstałe w trakcie ich realizacji przez Wykonawcę.
6. W przypadku niewywiązania się przez Wykonawcę z zobowiązań opisanych powyżej Zamawiający ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym a Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty Zamawiającemu z tego tytułu kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia ustalonego w § 6 Umowy w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do zapłaty.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Niezależnie od kar umownych Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych.
2. Wykonawca oświadcza, że wszelkie informacje, które może uzyskać od Zamawiającego, jego pracowników, bądź innych wykonawców ze strony Zamawiającego, bądź w posiadanie których może wejść świadcząc usługi w ramach umowy, będą stanowić w każdym czasie i dla każdego celu własność Zamawiającego i Wykonawca będzie je traktować jako ściśle poufne, utrzyma je w tajemnicy i wykorzysta wyłącznie na dobro i użytek Zamawiającego oraz nie będzie ich ujawniać bezpośrednio lub pośrednio żadnemu podmiotowi, za wyjątkiem, kiedy do ujawnienia takiego dojdzie za pisemną zgodą Zamawiającego lub na żądanie instytucji uprawnionej do udostępnienia takiej informacji.
3. Wykonawca zobowiązuje się, że podejmie działania niezbędne w celu zachowania poufności informacji poufnych w sposób analogiczny jak w niniejszej Umowie, a w szczególności poinformuje swoich pracowników, osoby wykonujące świadczenia na podstawie umów o cywilnoprawnym charakterze, lub wszelkie inne podmioty, które będą na jego rzecz wykonywać jakiegokolwiek działania związane z Umową o obowiązku zachowania poufności w stosunku do informacji poufnych, a także o tym, iż jakiegokolwiek ujawnienie, upublicznienie lub wykorzystanie informacji poufnych niezgodne z ust.1 powyżej stanowić będzie naruszenie art. 11 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji i będzie podlegać odpowiedzialności karnej na podstawie art. 23 tej ustawy.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

5. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Wszelkie spory wynikające z Umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W razie braku porozumienia w terminie 14 dni od zaistnienia sporu, będą one rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
7. Umowa stanowi całość porozumienia Stron w przedmiocie nią objętym i zastępuje wcześniejsze ustalenia ustne i pisemne odnoszące się do jej przedmiotu.
8. Jeśli w dowolnym momencie jakiegokolwiek postanowienie Umowy lub jego część zostanie uznane za niezgodne z prawem lub bezskuteczne, taka niezgodność z prawem lub bezskuteczność nie będzie miała wpływu na ważność lub skuteczność innych postanowień Umowy, które nadal pozostają w mocy, a Strony dołożą wszelkich starań, aby postanowienia uznane za niezgodne z prawem lub bezskuteczne zastąpić postanowieniem ważnym; które będzie oddawać intencje, którą Strony miały tworząc postanowienie niezgodne z prawem lub bezskuteczne.
9. Prawa i obowiązki Zamawiającego wynikające z Umowy mogą być przeniesione na osobę trzecią, po uprzednim powiadomieniu Wykonawcy, na co niniejszym Wykonawca wyraża zgodę.
10. Prawa i obowiązki Wykonawcy wynikające z niniejszej Umowy nie mogą być przeniesione na osobę trzecią, bez pisemnej zgody Zamawiającego.
11. Wszelkie powiadomienia i oświadczenia wymagane Umową dokonywane będą i) listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, ii) osobiste doręczenie za potwierdzeniem odbioru, iii) kurierem za potwierdzeniem odbioru, na adresy podane poniżej. Na potrzeby korespondencji bieżącej Strony mogą posługiwać się pocztą elektroniczną.
12. Strony niniejszym podają następujące adresy do doręczeń:

dla Zamawiającego: BGK Nieruchomości,
Biuro Zarządu, ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa, e-mail :
pawel.kaim@bgkn.pl

dla Wykonawcy:
- 13.0 zmianie powyższych danych Strony będą informować się w formie pisemnej. Do czasu uzyskania takiej informacji, doręczenia Strony dokonywane na powyższe adresy lub numery będzie uznane za skuteczne.

Załączniki:

- 1) Oferta Wykonawcy
- 2) Rzuty sytuacyjne
- 3) Wzór protokołu zaawansowania i odbioru prac

Zamawiający

Wykonawca

.....

.....