

UMOWA NR TBS/U/..... /2025
zawarta w Warszawie w dniu 2025 r.

pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Mińska 52/54, 03-828 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000030682, REGON: 014905150, NIP 113-21-07-698, kapitał zakładowy 287.888.000,00 zł, posiadającym status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dn. 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych

reprezentowaną przez:

- 1. Adama Godusławskiego – Prezesa Zarządu,**
- 2. Arkadiusza Kuranowskiego - Członka Zarządu**

zwaną dalej **Zamawiającym**

a

zwanym dalej **Wykonawcą**

z uwagi na fakt, że przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2019 ze zm.) nie stosuje się do niniejszego zamówienia, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi w zakresie stałej konserwacji i kontroli okresowych systemów sygnalizacji pożaru, systemów oddymiania klatek schodowych, bram pożarowych, systemów sterowania bramami pożarowymi, systemów detekcji tlenku węgla i LPG zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych należących do TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. Szczegółowe zestawienie urządzeń podlegających konserwacji oraz warunki realizacji Umowy określa opis przedmiotu zamówienia stanowiący **Załącznik nr 2** do umowy.

§ 2

WARTOŚĆ PRZEDMIOTU UMOWY

1. Za wykonanie przedmiotu umowy ustala się wynagrodzenie ryczałtowe na podstawie złożonej oferty w kwocie netto złotych plus podatek VAT w kwocie złotych, łącznie **zł brutto**, zgodnie z formularzem ofertowym stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

2. Wynagrodzenie pokrywa wszystkie koszty poniesione przez **Wykonawcę** w celu prawidłowego i terminowego wykonania pełnego zakresu usług określonych niniejszą umową na warunkach w niej ustalonych w szczególności:
 - koszty konserwacji i okresowych kontroli technicznych,
 - koszt dojazdu i podjęcia naprawy najpóźniej w ciągu dwunastu godzin od zgłoszenia awarii, a w przypadku zgłoszenia awarii zagrażających bezpieczeństwu mienia i osób, Wykonawca zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 2 godzin od przyjęcia zgłoszenia usunąć awarię lub zabezpieczyć uszkodzone elementy systemów do czasu usunięcia awarii.
 - bezpłatne użyczenie urządzeń zastępczych w przypadkach wydłużającego się dłużej niż 3 dni czasu oczekiwania na części zamienne.

§ 3

WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Wynagrodzenie będzie wypłacone Wykonawcy przez Zamawiającego w 24 równych częściach, po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego realizacji przedmiotu umowy, na podstawie faktur przedkładanych Zamawiającemu. Wartość płatności częściowej stanowiącej wynagrodzenie Wykonawcy za jeden miesiąc realizacji zamówienia wynosi zł brutto (słownie :).
2. Faktura wystawiona przez Wykonawcę i zaakceptowana przez Zamawiającego stanowi podstawę dokonania płatności. Do każdej z faktur Wykonawca załącza protokoły i zestawienie zakresu i terminów wykonania poszczególnych czynności tj. przeglądów konserwacyjnych i bieżących napraw. Płatność dokonywana będzie w terminie 21 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej i zaakceptowanej faktury.
3. Za datę zapłaty wynagrodzenia strony uznają datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego kwotą płatności.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie. Zgoda ta musi być udzielona na piśmie, pod rygorem nieważności.
5. Wykonawca oświadcza, iż w ramach wykonywania działalności gospodarczej zatrudnia pracowników lub zawiera Umowy ze zleceniobiorcami. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego o zmianie w zakresie określonym w zdaniu poprzednim.
6. Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem VAT. / Wykonawca oświadcza, że nie jest podatnikiem VAT.
7. Wykonawca oświadcza że wskazany w fakturze rachunek bankowy jest rachunkiem rozliczeniowym służącym wyłącznie dla celów rozliczeń z tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej i umożliwia dokonanie płatności przy wykorzystaniu mechanizmu płatności podzielonej oraz rachunek ten ujawniony jest na „białej liście” podatników VAT. Wykonawca oświadcza, że ma świadomość że zapłata wynagrodzenia, o którym mowa Umowie zostanie dokonana przez Zamawiającego przy wykorzystaniu mechanizmu płatności podzielonej.
8. Zamawiający wstrzymuje płatność faktury VAT w przypadku, gdy widniejący na fakturze rachunek bankowy nie jest ujawniony na „białej liście” podatników VAT.

§ 4

OKRES REALIZACJI ZAMÓWIENIA

1. Termin rozpoczęcia realizacji zamówienia ustala się na dzień: roku.
2. Termin zakończenia realizacji zamówienia ustala się na dzień: roku.

§ 5

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Do podstawowych obowiązków Zamawiającego należy regulowanie w terminach i na warunkach określonych niniejszą umową należności dla Wykonawcy za prawidłowo zrealizowane usługi.
2. Zamawiający powoła swego przedstawiciela celem wykonywania nadzoru, którego głównym zadaniem będzie ocena jakości wykonanych usług zgodnie z niniejszą umową.

§ 6

OŚWIADCZENIA I OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca zaświadcza, że dokonał wizji lokalnej obiektów i akceptuje panujące na ich terenie warunki.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada doświadczenie, kwalifikacje, uprawnienia oraz wykwalifikowany personel, wszelkie materiały i urządzenia niezbędne do świadczenia usług będących przedmiotem niniejszej umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować przedmiot umowy zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia, wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz specyfiki technicznej przedmiotu zamówienia.
4. Wykonawca zapewni na swój koszt narzędzia (w tym również urządzenia oraz inne rzeczy konieczne do wykonania usług wymienionych w § 1 umowy).
5. Wykonawca udziela Zamawiającemu 24-miesięcznej gwarancji na wykonane roboty oraz gwarancji na zakupione części zamienne, zgodnej z gwarancją producenta. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad lub usterek ujawnionych w okresie gwarancji w wyznaczonym na piśmie przez Zamawiającego terminie, Zamawiający po uprzednim zawiadomieniu Wykonawcy może zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania przez cały okres obowiązywania umowy opłaconej polisy lub innego dokumentu potwierdzającego, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem niniejszej umowy od odpowiedzialności za szkody na osobach trzecich oraz za szkody w mieniu od wszystkich zdarzeń, przy czym suma ubezpieczenia nie może być niższa niż 200.000 zł – kopia polisy stanowi załącznik nr 4 do Umowy.
7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność prawną oraz materialną za szkody wyrządzone podczas realizacji prac zleconych przez Zamawiającego.
8. Wykonawca zobowiązuje się do zwolnienia Zamawiającego z wszelkiej odpowiedzialności wobec wszystkich osób trzecich, która może powstać wskutek działania lub zaniechania Wykonawcy i wszystkich innych osób, przy pomocy których wykonuje Umowę. Jeżeli Wykonawca narazi Zamawiającego, w związku z powstaniem szkody, na poniesienie jakichkolwiek kosztów lub wydatków, Zamawiający będzie uprawniony do potrącenia kwoty z tych tytułów z wynagrodzenia Wykonawcy. Wykonawca wyraża zgodę na dokonanie przez Zamawiającego takiego potrącenia.

9. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego powierzyć podmiotowi trzeciemu wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 7

KARY UMOWNE

1. Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy karę umowną:
 - 1) w wysokości 500 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w wykonaniu usługi w stosunku do terminu wynikającego z harmonogramu usług konserwacyjnych, określonego w **załączniku nr 2** do niniejszej umowy,
 - 2) w wysokości 500 zł brutto za każdą rozpoczętą godzinę zwłoki w przyjeździe awaryjnym (pogotowia – zgłoszenie usterek) w terminie określonym w **załączniku nr 2** do niniejszej umowy;
 - 3) w wysokości 500 zł brutto określonego w § 2 ust. 1 umowy za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w usunięcia wad i usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego;
 - 4) w wysokości do 30% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 2 ust. 1 umowy - za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę lub przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca lub za wypowiedzenie umowy przez Zamawiającego ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca,
2. Zamawiającemu przysługuje prawo do potrącenia należności z tytułu kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy równocześnie z ich naliczeniem, na co Wykonawca wyraża zgodę. W przypadku braku takiej możliwości płatność kary umownej nastąpi w terminie 21 dni od daty przekazania Wykonawcy wezwania do zapłaty naliczonej kary umownej.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody na zasadach ogólnych przewidzianych przepisami Kodeksu cywilnego.
4. Postanowienia umowy dotyczące kar umownych naliczonych w okresie trwania umowy i gwarancji pozostają w mocy również w przypadku odstąpienia od lub jej wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym.

§ 8

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Zamawiający ma prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, w następujących przypadkach:
 - 1) niedotrzymania przez Wykonawcę istotnych warunków umowy, w tym m.in. 2-krotnej niezgodnej z umową realizacji usług, w szczególności nienależytej jakości świadczonych usług lub nieterminowego wykonania usług,
 - 2) gdy Wykonawca przerwie wykonywanie usług określonych umową,
 - 3) gdy Wykonawca powierzy podmiotowi trzeciemu (Podwykonawcy) wykonanie prac objętych umową bez zgody Zamawiającego,
 - 4) gdy Wykonawca narusza przepisy bhp i ppoż., pomimo uwag i wniosków Zamawiającego,- w każdym przypadku oświadczenie o wypowiedzeniu umowy powinno być złożone na piśmie.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 Wykonawca może żądać zapłaty wynagrodzenia jedynie z tytułu prawidłowego wykonania części umowy do dnia wypowiedzenia umowy.
3. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa

państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za zgodnym porozumieniem Stron bez zachowania okresów wypowiedzenia i naliczania kar umownych.

§ 9 SIŁA WYŻSZA

1. Jeżeli wskutek okoliczności siły wyższej strona nie może wykonywać swoich obowiązków umownych w całości lub w części, niezwłocznie powiadomi o tym pisemnie drugą stronę. W takim przypadku strony uzgodnią sposób i zasady dalszego wykonywania umowy lub umowa zostanie rozwiązana.
2. Przez okoliczności siły wyższej rozumie się zdarzenia zewnętrzne o charakterze nadzwyczajnym, których nie można było przewidzieć ani im zapobiec, w tym katastrofy spowodowane przez siły przyrody, takie jak: huragany, powodzie, trzęsienia ziemi, skażenia radioaktywne, itp. oraz zaburzenia życia zbiorowego jak: strajki, rozruchy, wojna, ogłoszenie stanu wojennego, itp., które zaistniały po podpisaniu niniejszej umowy.

§ 10 NADZÓR NAD WYKONYWANIEM UMOWY

1. Wykonywanie przedmiotu umowy ze strony Wykonawcy będzie nadzorował
2. Nadzór ze strony Zamawiającego nad realizacją niniejszej umowy sprawuje:
3. Osoby nadzorujące są upoważnione do sprawdzania wykonywania postanowień umownych i kontaktów z Wykonawcą.
4. Strony dopuszczają możliwość zmiany osób wyszczególnionych w ust. 1 i 2. Zmiana ta może nastąpić po pisemnym powiadomieniu Stron i nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy.

§ 11 OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Zamawiający oświadcza, że realizuje obowiązki Administratora Danych Osobowych określone w przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r., dalej RODO) oraz wydanymi na jego podstawie krajowymi przepisami z zakresu ochrony danych osobowych.
2. Zamawiający oświadcza, że z Administratorem Danych Osobowych można skontaktować się za pośrednictwem Inspektora Ochrony Danych, pisząc na adres: iod@tbswp.pl lub dzwoniąc pod numer telefonu: + 48 607 516 066.
3. Wykonawca jako Podmiot przetwarzający dane osobowe, zapewnia przestrzeganie zasad przetwarzania i ochrony danych osobowych zgodnie z przepisami RODO wraz z wydanymi na jego podstawie krajowymi przepisami z zakresu ochrony danych osobowych.
4. Zamawiający, może powierzyć Wykonawcy w trybie art. 28 RODO dane osobowe konieczne do wykonania danej umowy: tj. imiona, nazwiska, numery telefonu Najemców na zasadach i w celu realizacji niniejszej Umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się przy przetwarzaniu powierzonych danych przy realizacji

niniejszej Umowy do ich zabezpieczenia poprzez stosowanie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, zapewniających adekwatny stopień bezpieczeństwa, odpowiadający ryzyku związanemu z przetwarzaniem danych osobowych, o którym mowa w art. 32 RODO wydanych na jego podstawie krajowych przepisów z zakresu ochrony danych osobowych.

6. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania należytej staranności przy przetwarzaniu powierzonych przez Zamawiającego danych osobowych.
7. Wykonawca zobowiązuje się do nadania stosownych upoważnień do przetwarzania danych osobowych wszystkim osobom, które będą przetwarzały powierzone dane w celu realizacji niniejszej Umowy oraz będzie prowadził i aktualizował ich rejestr.
8. Wykonawca się do zachowania w tajemnicy, o której mowa w art. 28 ust. 3 lit. b RODO, danych przetwarzanych w zakresie Umowy, a w szczególności nieudostępniania ich innym podmiotom, także w postaci zagregowanych danych statystycznych, zarówno podczas trwania Umowy, jak również po jej ustaniu.
9. Wykonawca może powierzyć dane osobowe do dalszego przetwarzania podwykonawcom jedynie w celu wykonania Umowy oraz po uzyskaniu uprzedniej zgody Zamawiającego, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
10. Podwykonawca, o którym mowa w ust. 9, winien spełniać te same wymogi i obowiązki, jakie zostały nałożone na Wykonawcę w niniejszej Umowie, w szczególności w zakresie gwarancji ochrony powierzonych danych osobowych oraz poziomu stosowanych środków bezpieczeństwa informacji.
11. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za niewywiązywanie się przez podwykonawcę ze spoczywającego na nim obowiązku ochrony danych.
12. W przypadku zaistnienia szkody spowodowanej umyślnym działaniem Wykonawcy jako Podmiotu przetwarzającego, ponosić on będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z działania Wykonawcy poniesione przez Administratora Danych Osobowych. Wykonawca jako Podmiot przetwarzający ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania swoich pracowników i innych osób, przy pomocy których przetwarza powierzone dane osobowe, jak za własne działania lub zaniechania. Przy określaniu odpowiedzialności cywilnoprawnej (odszkodowawczej) Zleceniobiorcy jako Podmiotu przetwarzającego dane osobowe stosuje się i bierze pod uwagę przepisy art. 82 RODO.
13. Przekazanie powierzonych danych do państwa trzeciego może nastąpić jedynie na pisemne polecenie Zamawiającego, chyba, że obowiązek taki nakłada na Wykonawcę prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego, któremu podlega Wykonawca. W takim przypadku przed rozpoczęciem przetwarzania Wykonawca informuje Zamawiającego o tym obowiązku prawnym.
14. Wykonawca podnosi odpowiedzialność za przetwarzanie danych osobowych niezgodnie z treścią Umowy, RODO lub wydanymi na jego podstawie krajowymi przepisami z zakresu ochrony danych osobowych, a w szczególności za udostępnienie powierzonych danych do przetwarzania osobom nieupoważnionym.
15. Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do natychmiastowego, tj. bez zbędnej zwłoki, nie

później jednak niż w ciągu 24 godzin, powiadomienia Zamawiającego o próbie lub fakcie naruszenia poufności danych osobowych przetwarzanych w wyniku realizacji niniejszej Umowy. Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej.

16. Wykonawca na pisemne żądanie Administratora Danych Osobowych, umożliwi Zamawiającemu przeprowadzenie kontroli procesu przetwarzania i ochrony danych osobowych. Wykonawca zobowiązuje się pod rygorem niezwłocznego rozwiązania Umowy, do usunięcia uchybień stwierdzonych podczas kontroli w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
17. Wykonawca po zakończeniu Umowy usunie wszelkie dane osobowe uzyskane na podstawie regulacji Umowy, oraz usuwa wszelkie ich istniejące kopie w ciągu 10 dni, chyba że prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego nakazują przechowywanie danych osobowych lub jest to niezbędne dla realizacji interesów prawnych Zamawiającego, Wykonawcy, jak również w sytuacjach niezbędnych dla wywiązania się przez Zamawiającego lub Wykonawcę z obowiązków nałożonych na mocy przepisów prawa. Po wykonaniu zobowiązania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Wykonawca powiadomi Zamawiającego pisemnie o fakcie usunięcia danych.
18. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Wykonawcę warunków bezpieczeństwa i ochrony danych osobowych.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez strony.
2. Każda zmiana warunków niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Żadna ze stron nie może dokonać cesji praw i/lub obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej strony.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją zamówienia rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.
7. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

Wykaz załączników do umowy

1. Odpis KRS/ zaświadczenie z CEiDG Wykonawcy
2. Opis przedmiotu zamówienia
3. Formularz ofertowy Wykonawcy
4. Kopia polisy
5. Klauzula RODO

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA