

## U M O W A N r D U – ... / B - 1 / 2 0 2 4

W dniu ..... 2024r. we Wrocławiu pomiędzy:

**Współnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. ....**  
.....we Wrocławiu, ul. ...., ..... Wrocław, NIP .....,  
REGON ....., w imieniu której, działa zarządca nieruchomości wspólnej – Spółka ATENA &  
HJW Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Ołbińskiej 6, zarejestrowana w Rejestrze  
Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000040949 (Sąd Rejonowy dla  
Wrocławia-Fabrycznej), NIP: 898-18-94-655, REGON: 932128773, reprezentowana przez:

**Prezesa Zarządu Spółki - Jolanę Janasik**  
zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**,

a

.....

### § 1

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na:
  - a) **wykonaniu adaptacji pomieszczenia na posadowieniu wężła cieplnego oraz na wykonaniu remontu zamiennego pomieszczenia piwnicznego**
  - b) **wykonaniu wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (w częściach wspólnych i lokalach mieszkalnych i użytkowych),**
  - c) **wykonaniu wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej (w częściach wspólnych i lokalach mieszkalnych i użytkowych),**
  - d) **likwidacji dotychczasowych źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych,**
  - e) **wykonaniu robót wykończeniowych na klatce schodowej, w budynku mieszkalnym stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej położonym we Wrocławiu przy ul. .... zgodnie z uchwałą .....**
2. Wykonawca zapewnia, że posiada niezbędną wiedzę fachową, kwalifikacje, doświadczenie, możliwości i uprawnienia konieczne dla prawidłowego wykonania umowy i będzie w stanie należycie wykonać roboty budowlane na warunkach określonych w umowie.
3. W celu należytego wykonania umowy Wykonawca posłuży się wykwalifikowaną kadrą robotniczą wraz z nadzorem oraz sprzętem, maszynami, urządzeniami i materiałami niezbędnymi do należytego wykonania robót.
4. Roboty budowlane określone w ust. 1 realizowane będą etapami:
  - a) **I etap-** wykonanie adaptacji pomieszczenia na posadowienie wężła cieplnego oraz wykonanie remontu zamiennego pomieszczenia piwnicznego,
  - b) **II etap-** wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (w częściach wspólnych a także w lokalach mieszkalnych i użytkowych) oraz likwidacja dotychczasowych źródeł ciepła (w lokalach mieszkalnych i użytkowych),
  - c) **III etap-** wykonanie robót wykończeniowych na klatce schodowej.

### § 2

1. Szczegółowy zakres przewidzianych do wykonania robót stanowiących przedmiot umowy został określony w dokumentacji projektowej oraz w kosztorysie ofertowym, które jako załączniki nr 1,2 do niniejszej umowy stanowią jej integralną część. W skład dokumentacji projektowej wchodzi: projekt techniczny, Wytyczne FORTUM obowiązujące w zakresie przygotowania pomieszczenia pod zabudowę wężła cieplnego. Załączniki te zostały wydane Wykonawcy przy podpisaniu umowy.
2. Treść niniejszej umowy jest tożsama z zobowiązaniem Wykonawcy zawartym w jego ofercie-kosztorysie ofertowym, która stanowi załącznik do umowy nr 2, będący jej integralną częścią.
3. Wykonawca oświadcza, że przed przystąpieniem do wykonania robót dokonał oględzin terenu budowy i jest świadomy zakresu robót niezbędnych do realizacji niniejszej umowy.
4. Wszelkie odstępstwa od zakresu robót określonego w ust. 1 wymagają uzgodnienia z Zamawiającym oraz jego pisemnego przyzwolenia.

### § 3

Wykonawca nie może scedować wykonania zleconych mu w ramach niniejszej umowy robót budowlanych w całości lub części innemu Wykonawcy.

### § 4

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót określonych w § 1 i 2:
  - 1) **Etap I – adaptacja pomieszczenia na posadowienie węzła ciepłego (bez wykonania instalacji elektrycznej)**
    - a) termin rozpoczęcia robót: do 7 dni od dnia zawarcia umowy na podstawie protokołu przejęcia od Zamawiającego terenu budowy
    - b) termin zakończenia robót: .....
  - 2) **Etap II- wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (w częściach wspólnych a także lokalach mieszkalnych i użytkowych) oraz likwidacja dotychczasowych źródeł ciepła (w lokalach mieszkalnych i użytkowych)**
    - a) termin rozpoczęcia robót: do 7 dni od dnia zawarcia umowy na podstawie protokołu przejęcia od Zamawiającego terenu budowy
    - b) termin zakończenia robót: .....
  - 3) **Etap III – wykonanie robót wykończeniowych na klatce schodowej**
    - a) termin rozpoczęcia robót: do 7 dni po upływie 1 miesiąca od zakończenia (odbioru) robót Etapu II. Dniem rozpoczęcia biegu terminu będzie protokół przejęcia od Zamawiającego terenu budowy w celu wykonywania robót Etapu III,
    - b) termin zakończenia robót: .....
2. Strony ustalają, że równoznacznym z zachowaniem terminu zakończenia robót jest złożenie przez Wykonawcę w tym samym czasie pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru prac (z zastrzeżeniem § 12 ust. 2).
3. Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy front robót co nastąpi w formie pisemnego protokołu.
4. Wykonawca zobowiązany jest do umieszczenia na tablicy ogłoszeń w budynku Zamawiającego przy ul. .... we Wrocławiu, informacji o planowanym terminie realizacji robót budowlanych z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem.

### § 5

1. Obowiązkiem Wykonawcy jest wykonanie przedmiotu umowy siłami własnymi przy użyciu własnych materiałów, zgodnie z umową, przy zachowaniu należytej staranności, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wiedzą techniczną i sztuką budowlaną, a także z uwzględnieniem zaleceń Inspektora Nadzoru.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - 1) protokolarne przejęcie od Zamawiającego terenu budowy w celu wykonania etapu I i II robót, w terminie do 7 dni od dnia zawarcia umowy, a także protokolarne przejęcie od Zamawiającego terenu budowy w celu wykonania robót etapu III, w terminie do 7 dni po upływie 1 miesiąca od zakończenia (odbioru) robót etapu II. Przejęcia terenu budowy z ramienia Wykonawcy dokonuje/ją/ osoby wymienione w § 6 ust. 1.
  - 2) przeprowadzenie robót rozbiórkowych i budowlanych zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. nr 47 poz. 401 ze zm.) oraz zgodnie z dokumentacją projektową,
  - 3) postępowanie z odpadami powstałymi w trakcie realizacji przedmiotu umowy zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 poz. 779) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020r. poz. 1219 ze zm.),
  - 4) rozliczenie ze zużytych mediów na podstawie zamontowanych na swój koszt podliczników (wg odczytu w dniu odbioru).
  - 5) wykonanie przedmiotu umowy przy użyciu wyrobów dopuszczonych do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie (zgodnie z art. 10 ustawy Prawo Budowlane),
  - 6) zastosowanie materiałów budowlanych oraz urządzeń posiadających: a) certyfikaty na znak bezpieczeństwa, b) aprobaty techniczne, c) certyfikaty zgodności lub deklaracje zgodności,

d) atesty, oraz dostarczenie na każde żądanie Zamawiającego ww. dokumentów w celu potwierdzenia, że wbudowane materiały i urządzenia odpowiadają co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie. **Wykonawca zobowiązany jest do zamontowania ciepłomierzy i wodomierzy do odczytu zdalnego firmy BMETERS/ lub w przypadku zamontowania innego rodzaju urządzeń zaprogramowania ich w sposób umożliwiający odczyt przy użyciu programu HYDROCAL oraz do przekazania elektronicznego klucza do odczytu;**

- 7) zapewnienie realizacji robót budowlanych pod nadzorem kierownika budowy, o którym mowa w § 6 ust. 1,
  - 8) organizacja, zagospodarowanie i zabezpieczenie placu budowy z zachowaniem należytej staranności, w tym zachowanie stałego porządku na placu budowy,
  - 9) ochrona mienia znajdującego się na placu budowy, przy czym Zamawiający nie bierze odpowiedzialności za składniki majątkowe Wykonawcy znajdujące się na placu budowy,
  - 10) wyposażenie pracowników w odzież roboczą, kaski zgodnie z wymogami przepisów o bezpieczeństwie i higienie pracy,
  - 11) zgłaszanie na bieżąco Zamawiającemu do sprawdzenia i akceptacji wszystkich wykonanych robót budowlanych ulegających zakryciu bądź zanikających. Wykonawca dokonuje na tę okoliczność stosownego wpisu w dzienniku budowy. Fakt sprawdzenia wykonania tych robót Zamawiający potwierdza stosownym wpisem w dzienniku budowy,
  - 12) natychmiastowe usunięcie wszelkich szkód i awarii spowodowanych przez Wykonawcę w trakcie realizacji robót,
  - 13) pisemne powiadomienie Zamawiającego o każdym opóźnieniu robót z podaniem powodów niedotrzymania terminów,
  - 14) przerwanie robót na żądanie Zamawiającego i w związku z tym zabezpieczenie wykonania robót przed ich zniszczeniem,
  - 15) wykonanie, przed zgłoszeniem przedmiotu umowy do odbioru, wszystkich niezbędnych prób, odbiorów i badań z wynikiem pozytywnym,
  - 16) złożenie w siedzibie Zamawiającego przy ul. Ołbińskiej 6 we Wrocławiu pisemnego zgłoszenia zakończenia robót związanych z montażem instalacji centralnego ogrzewania, pionów ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji w budynku oraz dokonanie na tę okoliczność odpowiedniego wpisu przez kierownika budowy w dzienniku budowy wraz z całą dokumentacją odbiorową, o której mowa w § 12 niniejszej umowy. Niezłożenie kompletnej dokumentacji odbiorowej, Zamawiający uzna za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy i naliczy kary wymienione w § 11,
  - 17) złożenie, w terminie do 7 dni roboczych od dnia dokonania odbioru każdego z trzech etapów robót, kosztorysów zamiennych dotyczących tych etapów, celem weryfikacji i akceptacji przez Zamawiającego. Kosztorysy zamienne należy złożyć w siedzibie Zamawiającego przy ul. Ołbińskiej 6 we Wrocławiu.
  - 18) uczestniczenie w czynnościach odbiorowych każdego z obu etapów robót oraz terminowe usuwanie wad ujawnionych w czasie wykonywania robót lub ujawnionych w czasie odbiorów, jak i w czasie obowiązywania rękojmi i gwarancji,
3. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia właścicieli lokali o terminie wejścia do lokali w celu wykonania niezbędnych prac. Powiadomienie polega na wywieszeniu w budynku na tablicy informacyjnej (lub w miejscu widocznym) zawiadomienia o terminie wejścia do lokalu oraz wrzuceniu zawiadomienia indywidualnego do skrzynki pocztowej właściciela lub najemcy lokalu. W przypadku nieudostępnienia lokalu, Wykonawca niezwłocznie zgłasza ten fakt pisemnie osobom wyznaczonym do kontaktów ze strony Zamawiającego, a one podejmują decyzje w tym zakresie. Wykonawca zobowiązany jest do dokumentowania wszystkich podjętych prób wejścia do lokali ( np. w formie notatki).
4. Wykonawca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, rozebrać dotychczasowych źródeł ciepła/źródeł przygotowania ciepłej wody użytkowej w lokalach, pod rygorem zastosowania kar określonych w § 11 ust.1 lit. g).
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody (zarówno na osobach jak i na rzeczach) powstałe w trakcie realizacji robót, a wynikające z braku dbałości o zachowanie zasad bezpieczeństwa.

6. W przypadku groźby katastrofy budowlanej albo awarii bądź możliwości wystąpienia jakichkolwiek zniszczeń lub strat w remontowanym budynku, Wykonawca zobowiązany jest do natychmiastowego wykonania robót zabezpieczających oraz do zawiadomienia Zamawiającego.
7. Po zakończeniu robót budowlanych będących przedmiotem umowy Wykonawca zobowiązany jest zdemontować i usunąć wszystkie obiekty tymczasowe a także urządzenia służące realizacji umowy oraz uporządkować teren budowy przed terminem odbioru.

## § 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy zgodnie ze sztuką i wiedzą budowlaną oraz obowiązującymi przepisami BHP i p/pož., funkcję **kierownika robót** powierzając **panu** ..... który będzie przedstawicielem Wykonawcy na budowie.
2. Wskazany na wstępie umowy zarządca nieruchomości zapewni nadzór inwestorski nad realizacją przedmiotu umowy. Funkcję inspektora nadzoru nad realizacją przedmiotu określonego umową pełnić będą:
  - a. nadzór nad robotami instalacyjnymi: ..... - inspektor ds. instalacyjnych – miejsce pracy: ATENA & HJW Sp. z o.o., ul. Ołbińska 6, pok. ....;
  - b. nadzór nad robotami budowlanymi pełnić będzie ..... – miejsce pracy: ATENA & HJW Sp. z o.o., ul. Ołbińska 6, pok. nr 14, tel. nr 694 959 585.....
3. O każdej zmianie osób na stanowiskach wymienionych w ust. 1 i 2, strony zobowiązane są powiadamiać się na piśmie, z tym że do zmiany kierownika budowy wymagana jest akceptacja Zamawiającego. Do pisemnego powiadomienia o zmianie, Wykonawca dołącza poświadczone przez siebie za zgodność z oryginałem kserokopie dokumentów potwierdzających kwalifikacje nowego kierownika budowy.
4. W przypadku, gdy ważność zaświadczenia kierownika budowy o przynależności do właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa upłynie wcześniej niż termin zakończenia robót, Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu, nie później niż na 3 dni przed upływem ważności zaświadczenia o przynależności do OIIB, potwierdzoną za zgodność kopię nowego aktualnego zaświadczenia.

## § 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają **maksymalne wynagrodzenie kosztorysowe** w wysokości: ..... **zł brutto** (słownie: .) zgodnie z przedłożonymi przez Wykonawcę kosztorysami ofertowymi i może ulec zmianie jedynie stosownie do reguł zawartych w § 8.
2. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 będzie niezmiennie przez cały okres realizacji umowy. Zmiana stawki VAT w trakcie trwania umowy nie będzie miała wpływu na wysokość wynagrodzenia określoną w ust. 1.
3. Każdy z trzech etapów robót będących przedmiotem niniejszej umowy stanowić będzie oddzielny element rozliczeniowy niniejszej umowy.
4. Jako formę i podstawę rozliczenia wykonanych przez Wykonawcę robót budowlanych strony przyjmują szczegółowe kosztorysy zamienne.
5. Jeżeli zajdzie konieczność wykonania robót nieobjętych niniejszą umową, niezbędnych do jej prawidłowego i całkowitego wykonania, a których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, ich wykonanie przez dotychczasowego Wykonawcę możliwe będzie na podstawie odrębnej umowy o roboty dodatkowe (tzw. zamówienie dodatkowe).
6. Konieczność wykonania robót dodatkowych potwierdzać musi zaakceptowany przez Zamawiającego protokół konieczności.
7. Wykonawca nie może żądać od Zamawiającego wynagrodzenia dodatkowego, jeśli wykonał roboty dodatkowe bez protokołu, o którym mowa w ust. 6 oraz bez zawarcia odrębnej umowy o tzw. zamówienie dodatkowe.

## § 8

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy – zgodnie z terminami wskazanymi w § 4 ust.1, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ustalone na podstawie sprawdzonych i zatwierdzonych przez inspektora nadzoru a przygotowanych przez Wykonawcę szczegółowych kosztorysów zamiennych.

2. Podstawą sporządzenia szczegółowych kosztorysów zamiennych będzie sprawdzona przez inspektora nadzoru książka obmiarów powykonawczych robót (ilość rzeczywiście wykonanych i odebranych robót) oraz kosztorysy ofertowe w zakresie cen jednostkowych, jednostkowych nakładów rzeczowych, cen czynników produkcji i wskaźników. Ceny jednostkowe mogą ulec zmianie z chwilą zastosowania innej technologii niż zakładała dokumentacja projektowa (kosztorys inwestorski i kosztorysy ofertowe) przy zachowaniu przyjętej ceny jednostkowej roboczogodziny, jednostkowych nakładów rzeczowych oraz pozostałych cen czynników produkcji i wskaźników.
3. Zadeklarowane w kosztorysach ofertowych ceny jednostkowe materiałów nie podlegają zmianie i obowiązywać będą przez cały okres realizacji robót.
4. Ustalone w umowie, następujące składniki cenotwórcze:
  - a) adaptacja pomieszczenia na posadowienie węzła cieplnego: r-g – ..... zł, Kp – ..%, Z-... % ,
  - b) wykonaniu zasilania w energię elektryczną pomieszczenia na posadowienie węzła cieplnego: r-g – ... zł, Kp – ..%, Z-.. % ,
  - c) wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (w częściach wspólnych, a także lokalach mieszkalnych i użytkowych), likwidacja dotychczasowych źródeł ciepła (w lokalach mieszkalnych i użytkowych) oraz wykonanie robót wykończeniowych na klatce schodowej: r-g – ... zł, Kp – ..%, Z-.... % , nie mogą ulec zmianie do końca realizacji umowy i w tej wysokości stanowić będą podstawę rozliczenia robót.
5. Ewentualne roboty dodatkowe, nie przewidziane kosztorysami ofertowymi, mogą być wykonane i rozliczone tylko na podstawie kalkulacji zatwierdzonej przez Zamawiającego opracowanej wg obowiązujących katalogów robót oraz cen materiałów i sprzętu budowlanego zawartych w kwartalniku SEKOCENBUD, w średniej wysokości obowiązującej w okresie wykonania robót, przy zastosowaniu składników cenotwórczych z oferty / r-g, Kp, Z.
6. Ceny materiałów nie ujęte w kosztorysach ofertowych i kwartalnikach „SEKOCENBUD” będą rozliczone w oparciu o rzeczywiste ceny na podstawie kopii faktur załączonych do kosztorysów zamiennych zaakceptowanych przez Zamawiającego.
7. W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron w trakcie jej realizacji, Zamawiający zapłaci Wykonawcy część wynagrodzenia, tj. wyłącznie za wykonane roboty budowlane, które wynikać będą z protokołu inwentaryzacji robót będących w toku, o których mowa § 11 ust. 5 i 7.

## § 9

### Zasady finansowania i fakturowania.

1. Strony postanawiają, że rozliczenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie faktur częściowych, odpowiednio:
  - a) faktury dotyczącej wykonania adaptacji pomieszczenia na posadowienie węzła cieplnego oraz zamiennego pomieszczenia piwnicznego (w ramach etapu I),
  - b) faktury dotyczącej wykonania instalacji centralnego ogrzewania w częściach wspólnych nieruchomości (w ramach etapu II)
  - c) faktury dotyczącej wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej w częściach wspólnych nieruchomości (w ramach etapu II)
  - d) faktury dotyczącej wykonania robót wykończeniowych na klatce schodowej (w ramach etapu III)
  - e) faktur wystawionych odrębnie na każdy lokal mieszkalny i użytkowy (z rozdziałem na koszty dotyczące likwidacji źródeł ciepła, koszty dotyczące wykonania instalacji c.o., koszty dotyczące instalacji c.w.u oraz koszty dotyczące urządzeń pomiarowych) (w ramach etapu II)Podstawą do wystawienia i przyjęcia faktur(y) będzie protokół odbioru tych robót, o którym mowa w § 12 ust. 10 wraz ze sprawdzonym przez inspektora nadzoru szczegółowym kosztorysem zamiennym.
2. Wykonawca zobowiązuje się do złożenia faktury za wykonanie przedmiotu umowy w nieprzekraczalnym terminie do 7 dni od daty odbioru robót.
3. Faktury będą wystawione na rzecz: **Wspólnota Mieszkaniowa ul. ....**  
**Wystawiając fakturę. Wykonawca zobowiązany jest umieścić na niej zapis o następującej**

**treści: „mechanizm podzielonej płatności” oraz podać numer rachunku bankowego dotyczącego rozliczenia podatku VAT.**

4. Strony przewidują rozliczenia robót wykonanych częściowo (maksymalnie 1 raz w trakcie trwania umowy), zgodnie z zapisami § 8 umowy.
5. W przypadku, gdy podczas odbioru robót stwierdzono wady w przedmiocie umowy i wyznaczono Wykonawcy termin na ich usunięcie, informację o tym zamieszcza się w protokole odbioru. W takim przypadku podstawą wystawienia i przyjęcia faktury będzie potwierdzone przez Zamawiającego wykonanie tego obowiązku, tj. usunięcia wady przez Wykonawcę zgodnie z treścią § 12 ust. 7 umowy, na okoliczność czego dokonuje się stosownej adnotacji w protokole odbioru, który podpisują przedstawiciele obu stron umowy.
6. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty za przedmiot umowy w terminie do 30 dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
7. Zapłata wynagrodzenia za wykonane roboty nastąpi przelewem z konta Zamawiającego – Wspólnoty na konto Wykonawcy wskazane na fakturze. Strony ustalają, iż terminem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

### § 10

1. Wykonawca wniesie na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie gwarantujące należyte i zgodne z umową wykonanie robót, w wysokości 10% maksymalnego wynagrodzenia brutto za wykonanie umowy, tj. .... zł (słownie: ..) czyniąc to poprzez złożenie weksla In Blanco wraz z deklaracją wekslową.
2. Zamawiający zwróci Wykonawcy weksel, o którym mowa w ust. 1, w ciągu 30 dni od daty ostatecznego odbioru robót. Wykonawca wyraża zgodę na skasowanie i komisyjne zniszczenie weksla przez Zarządcę nieruchomości wspólnej – Spółkę ATENA & HJW Sp z o.o., w przypadku jego nieodebrania przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie.
3. Wykonawca wniesie na rzecz Zamawiającego, w terminie co najmniej 3 dni przed ostatecznym odbiorem robót wykonanych w ramach III Etapu, zabezpieczenie w formie pieniądza w wysokości 1% wartości umowy, o której mowa w §7 ust. 1 tj. .... zł (słownie: .) jako zabezpieczenie służące pokryciu roszczeń w ramach gwarancji.
4. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 3, Zamawiający zwróci na pisemny wniosek Wykonawcy w ciągu 15 dni, po przeprowadzeniu i dokonaniu gwarancyjnego przeglądu robót, na rachunek bankowy Wykonawcy.

### § 11

Strony ustalają kary umowne z następujących tytułów:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za opóźnienie w dochowaniu umownego terminu zakończenia każdego z obu etapów robót w stosunku do terminu określonego w § 4 ust. 1 - w wysokości 0,3% maksymalnego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. W przypadku tym kary umowne naliczane będą począwszy od pierwszego dnia po upływie terminu określonego w § 4 ust. 1 jako „termin zakończenia robót” do dnia (włącznie) zawiadomienia Zamawiającego o gotowości Wykonawcy do dokonania odbioru robót zgodnie z § 12 ust.1 umowy.
  - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze każdego z obu etapów robót – w wysokości 0,3% maksymalnego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia liczony począwszy od pierwszego dnia po upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad. W przypadku tym kary umowne naliczane będą do dnia (włącznie) powiadomienia przez Wykonawcę o usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze zgodnie z § 12 ust. 7 umowy, a w przypadku ich nie usunięcia, do dnia zastępczego wykonania tych robót przez Zamawiającego (tj. do dnia odbioru ich wykonania) .
  - c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych i zgłoszonych Wykonawcy w okresie rękojmi i gwarancji - w wysokości 0,3% maksymalnego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 8 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia liczony począwszy od pierwszego dnia po upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad. W przypadku tym kary umowne naliczane będą do dnia (włącznie) powiadomienia przez Wykonawcę o wykonaniu napraw gwarancyjnych zgodnie z § 13 ust.2 umowy

- a w przypadku nie wykonania tych napraw do dnia ich zastępczego wykonania przez Zamawiającego.
- d) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca – w wysokości **10%** wynagrodzenia brutto. Odstąpienie od umowy oznaczać będzie nie rozpoczęcie prac w wyznaczonym terminie i brak ich prowadzenia przez okres 14 dni, niezależnie od etapu robót. Za odstąpienie od umowy będzie uważać się również trwale (nie rokujące kontynuacji robót wstrzymanie prac na okres 2 tygodni) odstąpienie od realizacji umowy w trakcie jej wykonywania, niezależnie od etapu robót, (dotyczy jedynie częściowego wykonania umowy). W tym wypadku kara umowna obejmować będzie 10% wynagrodzenia brutto za roboty etapu, w którym nastąpiło odstąpienie od umowy,
- e) za naruszenie obowiązków opisanych w §5 w wysokości 200 zł za każdy stwierdzony przypadek,
- f) za niewykonanie przez Wykonawcę obowiązku, o którym mowa w § 14 ust. 2 – w wysokości 5000,00 zł. Jednocześnie też Zamawiający zastrzega sobie w takim wypadku prawo do odstąpienia od umowy,
- g) za naruszenie obowiązku określonego w §5 ust. 4 (nieuzyskania uprzedniej zgody Zamawiającego na rozebranie dotychczasowych źródeł ciepła/ źródeł przygotowania ciepłej wody użytkowej w lokalach) – 15 000 zł za każdy stwierdzony przypadek takiego naruszenia. W takim przypadku Wykonawca będzie zobowiązany również do: a) niezwłocznego zapewnienia zastępczego źródła ciepła/przygotowania ciepłej wody użytkowej, b) poniesienia kosztów związanych z użytkowaniem zastępczego źródła ciepła/przygotowania ciepłej wody użytkowej (m.in. kosztów energii, bieżących napraw i konserwacji zapewniających prawidłowe funkcjonowanie zastępczych źródeł ciepła/przygotowania ciepłej wody użytkowej) do czasu uruchomienia dostawy ciepła z sieci miejskiej przez dostawcę ciepła.
2. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody.
3. Niezależnie od przysługujących Zamawiającemu kar umownych określonych § 11 po bezskutecznym upływie terminu na wykonanie napraw gwarancyjnych, Zamawiający może wykonać je we własnym zakresie (zastępczo zlecić innemu wykonawcy), a kosztami z tego tytułu obciąży Wykonawcę, który zobowiązany będzie pokryć koszty przewyższające zabezpieczenie, o którym mowa w § 10 w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy..
5. Odstąpienie przez jedną ze Stron od części umowy (tj. w trakcie jej realizacji), oznaczać będzie odstąpienie od realizacji robót dotychczas niewykonanych. W przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od części umowy, Zamawiający sporządzi protokół inwentaryzacji robót będących w toku, dokumentujących stan ich zaawansowania na dzień jego sporządzenia, który to protokół stanowić będzie podstawę do dokonania między stronami rozliczenia wykonanych robót. Protokół inwentaryzacji robót będących w toku, zawierać będzie kosztowe rozliczenie zarówno robót dotychczas wykonanych jak i dotąd niezrealizowanych przez Wykonawcę. Przed sporządzeniem rzeczonoego protokołu Zamawiający zorganizuje spotkanie inwentaryzacyjne na terenie budowy, o którym zawiadomi pisemnie Wykonawcę.
6. Nieobecność Wykonawcy podczas spotkania inwentaryzacyjnego, z przyczyn leżących po jego stronie upoważnia Zamawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu inwentaryzacji, który będzie miał moc wiążącą.
7. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za wykonane i odebrane roboty do dnia odstąpienia, z tym że podstawę wystawienia przez Wykonawcę faktury stanowić będzie protokół inwentaryzacji robot wykonanych do dnia odstąpienia podpisany przez uczestników odbioru.
8. Strony uzgadniają, iż oświadczenia/zawiadomienia dotyczące odstąpienia od umowy, będą składane wyłącznie w formie pisemnej i doręczane drugiej Stronie osobiście lub wysyłane za potwierdzeniem odbioru listem poleconym.

1. Wykonawca jest zobowiązany każdorazowo do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o gotowości do odbioru prac stanowiących przedmiot danego etapu robót. Zawiadomienie to winno zawierać oświadczenie Wykonawcy o całkowitym wykonaniu robót będących przedmiotem danego etapu. Fakt gotowości do odbioru każdego etapu robót Wykonawca winien dodatkowo odnotować poprzez stosowny wpis w dzienniku budowy. Skutki zaniechania tych obowiązków lub opóźnień w ich dokonaniu będą obciążać Wykonawcę.
2. Zawiadomienie o gotowości do odbioru danego etapu robót należy doręczyć Zamawiającemu (w siedzibie zarządcy nieruchomości - Spółki ATENA & HJW Spółka z o.o. Biuro nr 1 przy ul. Ołbińskiej 6 we Wrocławiu) przed upływem terminu określonego w § 4 ust.1 jako „termin zakończenia robót”.
3. **Zawiadomienie o gotowości do odbioru robót oraz dokonany na tę okoliczność wpis w dzienniku budowy winny być pisemnie potwierdzone przez inspektora nadzoru i będą one stanowić podstawę do wyznaczenia terminu odbioru robót.** Potwierdzenie to stwierdzać ma, że całość prac budowlanych objętych danym etapem robót została wykonana (zakończona) a teren budowy jest uporządkowany i w stanie niepogorszonej w stosunku do stanu sprzed rozpoczęcia robót. Brak pisemnego potwierdzenia inspektora nadzoru jest równoznaczny z brakiem tej gotowości. Jeżeli Wykonawca nie zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru robót w czasie 21 dni od upływu terminu określonego w § 4 ust. 1 jako „termin zakończenia robót”, Zamawiający będzie mógł potraktować to jako odstąpienie od realizacji umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca.
4. Zamawiający zawiadomiony o gotowości Wykonawcy do odbioru danego etapu robót wyznaczy dzień rozpoczęcia odbioru o czym niezwłocznie poinformuje Wykonawcę na piśmie. Dzień rozpoczynający czynności odbioru nie może być wyznaczony później niż 21 dni od daty pisemnego zawiadomienia przez Wykonawcę o gotowości do odbioru tych robót.
5. Odbiór robót przeprowadzany będzie komisyjnie, tj. zarówno przy udziale przedstawicieli Zamawiającego jak i w obecności Wykonawcy.
6. Przed rozpoczęciem czynności odbioru robót Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wszystkie dokumenty potrzebne do odbioru robót a umożliwiające ocenę prawidłowego ich wykonania, w tym m.in., szczegółowy kosztorys zamienny, książkę obmiaru robót, a także aprobaty, atesty i certyfikaty na wbudowane materiały oraz potwierdzenie należytego zagospodarowania gruzu i innych odpadów zgodnie z § 5 ust.3 umowy. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania
7. Zamawiający zakończy czynność odbioru najpóźniej w terminie 3 dni roboczych licząc od dnia ich rozpoczęcia. W przypadku jednak ujawnienia podczas odbioru wad w przedmiocie umowy Zamawiający wyznaczy Wykonawcy odpowiedni, nie dłuższy niż 14 dniowy termin na ich usunięcie, co zostanie odnotowane w protokole odbioru robót zgodnie z § 9 ust. 5 Do tego czasu Wykonawca zobowiązany będzie do usunięcia stwierdzonych wad pod rygorem zastosowania kar umownych określonych w § 11 ust.1 lit. c).
8. W przypadku gdy Wykonawca odmówi usunięcia wad bądź nie usunie ich w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie tych wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz potrącić koszty zastępczego usunięcia z wynagrodzenia Wykonawcy lub zabezpieczenia należytego wykonania umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
9. Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać Zamawiającemu do sprawdzenia wszystkie wykonane roboty budowlane ulegające zakryciu bądź zanikające, dokonując na tę okoliczność stosownego wpisu w dzienniku budowy. Fakt sprawdzenia wykonania tych robót Zamawiający potwierdza stosownym wpisem w dzienniku budowy.
10. Na okoliczność przeprowadzenia czynności odbioru poszczególnych etapów robót, sporządzone zostaną stosowne protokoły potwierdzające odebranie robót, podpisane przez przedstawicieli obu stron umowy

### § 13

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane. **Termin gwarancji ustala się na .... lata,** począwszy od daty ostatecznego odbioru całości robót.
2. W ramach udzielonej gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego dokonania wszelkich napraw gwarancyjnych, których konieczność zgłosi Zamawiający i wykona to niezwłocznie nie później jednak niż w ciągu 14 dni od pisemnego wezwania do ich



wykonania. O usunięciu wad bądź wykonaniu naprawy gwarancyjnej wykonawca niezwłocznie zawiadomi Zamawiającego na piśmie.

3. W przypadku zaistnienia wady w wykonanym przedmiocie umowy, która powoduje konieczność bezzwłocznego zabezpieczenia i usunięcia powstałej szkody – Wykonawca zobowiązany jest do jej natychmiastowego usunięcia.
4. W terminie 14 dni przed upływem ustalonego w umowie terminu gwarancji, nastąpi przegląd gwarancyjny mający na celu ustalenie stanu robót i stanu usunięcia wad okresu gwarancji.
5. Zamawiający może realizować uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
6. Podczas wykonywania napraw gwarancyjnych, gwarant ponosi odpowiedzialność za wszelkie związane z nimi szkody, które powstaną w przedmiocie umowy.

#### § 14

1. Od chwili przejęcia terenu robót do momentu odbioru robót Wykonawca zobowiązany jest posiadać umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowej za szkody osobowe i majątkowe wyrządzone w trakcie realizacji umowy Zamawiającemu i/lub osobom trzecim z tytułu czynów niedozwolonych.
2. W dniu podpisania niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu kopie(ę) polis(y) ubezpieczeniowych(ej), o której mowa w ust. 1. W przypadku gdy okres ubezpieczenia upływa wcześniej niż termin zakończenia robót, Wykonawca zobowiązany jest również przedłożyć Zamawiającemu, nie później niż ostatniego dnia obowiązywania ubezpieczenia, kopię dowodu jego przedłużenia – pod rygorem zastosowania kar umownych określonych w § 11 ust.1 lit. f).

#### § 15

1. Strony umowy zobowiązują się informować o zmianach swoich adresów do doręczeń pod rygorem tego, że wszelkie oświadczenia woli i wiedzy składane sobie wzajemnie w związku z realizacją umowy, wysyłane będą na adresy stron wskazane w niniejszej umowie ze skutkiem ich prawidłowego doręczenia.
2. **Adres do doręczeń Zamawiającego: ul. Olbińska 6, 50-237 Wrocław.**
3. **Adres do doręczeń Wykonawcy: ul. ....**

#### § 16

1. W związku z niniejszą umową, Zamawiający będąc Administratorem Danych Osobowych w rozumieniu 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 (Dz. U. UE L 119/1 z 4 maja 2016 r.; dalej: „RODO”) powierza Wykonawcy na podstawie art. 28 ust. 3 RODO przetwarzanie danych osobowych członków Wspólnoty Mieszkaniowej, najemców oraz dzierżawców powierzchni stanowiącej nieruchomości wspólną (na zasadach i w zakresie określonym poniżej).
2. Wykonawca będzie przetwarzał dane w formie papierowej i elektronicznej, do których będzie miał dostęp, obejmujące:
  - a) dane członków Wspólnoty Mieszkaniowej: imię i nazwisko, adres lokalu w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej, numer telefonu;
  - b) dane najemców: imię, nazwisko, adres lokalu w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej, numer telefonu;
  - c) dane dzierżawców: imię, nazwisko, adres lokalu w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej, numer telefonu;
  - d) inne dane dostarczone przez zamawiającego, do których dostęp będzie miał Wykonawca, na podstawie niniejszej umowy.
3. Przetwarzanie danych będzie obejmowało w szczególności operacje takie jak: zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, ograniczanie oraz usuwanie lub niszczenie.
4. Wykonawca zobowiązuje się w trakcie wykonywania niniejszej umowy do:
  - a) przetwarzania powierzonych mu danych osobowych zgodnie z niniejszą Umową, RODO oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, chroniącymi prawa osób,

- których dane dotyczą. Jednocześnie Wykonawca zobowiązuje się do stosowania środków technicznych i organizacyjnych, o których mowa w art. 32 RODO;
- b) ograniczenia dostępu do powierzonych danych osobowych wyłącznie na rzecz pracowników i osób działających na podstawie umów cywilnoprawnych, posiadających upoważnienie do przetwarzania danych osobowych wydane przez Wykonawcę;
  - c) stałego nadzorowania swoich pracowników i osób działających na podstawie umów cywilnoprawnych w zakresie zabezpieczenia powierzonych do przetwarzania danych osobowych.
5. Wykonawca zgodnie z art. 28 ust. 3 RODO:
- a) oświadcza, że zobowiązał osoby upoważnione przez niego do przetwarzania danych osobowych do zachowania w tajemnicy danych osobowych, do których mają lub będą miały dostęp;
  - b) podejmie wszelkie środki techniczne i organizacyjne wymagane na mocy art. 32 RODO, jeżeli jest to niezbędne do zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa danych osobowych;
  - c) mając na uwadze charakter przetwarzania, w przypadku żądania osoby, której dane będą przetwarzane przez Wykonawcę w związku z ich powierzeniem na mocy niniejszej Umowy, w zakresie wykonania jej praw określonych w Rozdziale III RODO, w miarę możliwości poprzez środki organizacyjne i techniczne będzie pomagał Zamawiającemu w wywiązaniu się z obowiązku odpowiadania na żądanie takiej osoby;
  - d) mając na uwadze charakter przetwarzania oraz dostępne Wykonawcy informacje, będzie pomagał Zamawiającemu w wywiązaniu się z obowiązków określonych w art. 32-36 RODO.
6. Wykonawca nie może powierzyć dalszym podmiotom przetwarzania przekazanych danych bez uprzedniej szczegółowej pisemnej zgody Zamawiającego.
7. W przypadku udzielenia zgody na podpowierzenie Wykonawca może podpowierzyć przetwarzanie danych na podstawie pisemnej umowy zawartej z podmiotem mającym przetwarzać podpowierzone dane.
8. Ewentualne wyrażenie zgody na dalsze powierzenie przetwarzania danych przez Wykonawcę nie obejmuje zgody na jeszcze dalsze powierzenie przetwarzania tych danych, chyba że co innego wynika z treści wyrażonej zgody.
9. Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego o:
- a) wszelkich postępowaniach prowadzonych wobec niego przez organ nadzorczy bądź inny uprawniony organ państwowy, obejmujących dane powierzone przez Zamawiającego;
  - b) każdym nieupoważnionym dostępie do powierzonych danych osobowych;
  - c) każdym żądaniu otrzymanym od osoby, której dane przetwarza, powstrzymując się jednocześnie od odpowiedzi na żądanie, do czasu zawiadomienia o tym Zamawiającego;
  - d) każdym incydencie stwarzającym zagrożenie dla przetwarzanych danych osobowych, obejmujących lub mogących objąć dane powierzone do przetwarzania na podstawie niniejszej Umowy.
10. Wykonawca zobowiązuje się do udzielania Zamawiającemu, na każde jego żądanie, informacji na temat przetwarzania powierzonych mu danych osobowych.
11. Zamawiający jest uprawniony do kontroli przetwarzania powierzonych danych w miejscu prowadzenia działalności przez Wykonawcę poprzez osobistą wizytę jego reprezentanta (posiadającego osobiste upoważnienie Zamawiającego wydane do kontroli). Zamawiający powiadomi Wykonawcę o zamierzonej kontroli z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.
12. Wykonawca ponosi odpowiedzialność w zakresie przewidzianym w obowiązujących przepisach o ochronie danych osobowych, w szczególności RODO. Wykonawca jest odpowiedzialny za ewentualne udostępnienie lub wykorzystanie danych osobowych niezgodnie z niniejszą Umową, lub przepisami obowiązującego prawa, a w szczególności za udostępnienie ich osobom nieupoważnionym.

## § 17

Wszystkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają dla swej ważności i skuteczności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.

**§ 18**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy Prawo budowlane oraz Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy strony zobowiązują się rozstrzygnąć polubownie a jeśli nie osiągną porozumienia, spór podany zostanie pod osąd Sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.

**§ 19**

Umowę niniejszą sporządzono w trzech egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca, pozostałe Zamawiający.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**