

UMOWA nr UMWM/...../.....

zawarta w dniu **2026 r.** w Stargardzie pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową nr w Stargardzie przy ul., NIP**, reprezentowaną przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Stargardzie z siedzibą przy ul. A. Struga 29, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 0000168283 prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, posiadającą NIP 854-00-14-151, kapitał zakładowy 104 391 000,00 zł., reprezentowaną przez:

1. Wiceprezes Zarządu Spółki – Natalię Czajkowską-Rzeszut,
 2. Wiceprezesa Zarządu Spółki – Jana Sawickiego,
- zwaną w dalszym ciągu niniejszej umowy ZAMAWIAJĄCYM,

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwąz siedzibą przy ul., posiadającym NIP, zwanym w dalszym ciągu niniejszej umowy WYKONAWCĄ.

§ 1

ZAMAWIAJĄCY zleca, a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania **termomodernizację budynku mieszkalnego przy ul. w Stargardzie wraz z pracami towarzyszącymi**, zgodnie z:

- 1) przedmiarem robót,
 - 2) dokumentacją projektowo-audytową, sporządzoną przez
- stanowiącymi łącznie Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

WYKONAWCA oświadcza, że wykona roboty zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi normami i przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy z zapewnieniem bezpieczeństwa osób trzecich oraz bezpieczeństwa p. poż.

§ 3

1. ZAMAWIAJĄCY przekaze WYKONAWCY plac budowy przed rozpoczęciem robót.
2. Termin zakończenia **do od dnia przekazania placu budowy.**
3. **Przekazanie placu budowy nastąpi do 14 dni od dnia pozyskania od ZAMAWIAJĄCEGO pisemnej informacji o przyznaniu przez Bank BGK premii remontowej z zastrzeżeniem §8 ust. 2.**
4. Ustala się następujące etapowanie robót i płatności:
 - 1) I etap – wykonanie 40 % robót – płatność w wysokości do 30 % wartości umownej robót określonej w § 6 ust. 1, stwierdzone przez inspektora nadzoru budowlanego na podstawie kosztorysu ofertowego i przedmiaru robót stanowiących załącznik do niniejszej umowy;
 - 2) II etap – wykonanie kolejnych 40 % robót – płatność w wysokości do 30 % wartości umownej robót określonej w § 6 ust. 1, stwierdzone przez inspektora nadzoru budowlanego na podstawie kosztorysu ofertowego i przedmiaru robót stanowiących załącznik do niniejszej umowy;
 - 3) III etap – zakończenie robót – płatność końcowa zgodnie z kosztorysem powykonawczym.

§ 4

Materiały i urządzenia niezbędne do wykonania robót objętych niniejszą umową zakupi i dostarczy na swój koszt WYKONAWCA. Materiały i urządzenia winny posiadać właściwe atesty i świadectwa dopuszczenia do stosowania oraz spełniać wymagania jakościowe uwzględniając zakres przeprowadzanych prac.

§ 5

1. Nad prawidłowym przebiegiem robót ze strony ZAMAWIAJĄCEGO czuwać będzie inspektor nadzoru budowlanego:
2. Ze strony WYKONAWCY roboty będzie prowadziła osoba posiadająca odpowiednie przygotowanie zawodowe:
3. Strony wskazują, na potrzeby realizacji niniejszej umowy, następujące adresy do doręczeń:
 1. ZAMAWIAJĄCY: ul. Struga 29, 73-110 Stargard,
 2. WYKONAWCA:
4. Strony zgodnie uznają i oświadczają, że wszelką korespondencję kierowaną na wskazane w ustępie poprzedzającym adresy uznają za doręczoną w dniu jej odbioru lub po upływie 7 dni od daty drugiego awiza, a wszelkie oświadczenia woli za złożone w dacie, kiedy Strona do której oświadczenie było skierowane mogła się z nim najpóźniej zapoznać.

§ 6

1. Wysokość wynagrodzenia za wykonane roboty łącznie z kosztem materiałów wynosi: **zł brutto** (...../100 złotych brutto), w tym obowiązujący podatek VAT.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest wynagrodzeniem kosztorysowym i zostało ustalone na podstawie kosztorysu sporządzonego przez WYKONAWCĘ i stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej umowy i zawiera m.in. koszty- jeżeli takowe występują- wszelkich robót przygotowawczych, porządkowych, projektu organizacji placu budowy wraz z jego organizacją i późniejszą likwidacją, wszelkie koszty utrzymania zaplecza budowy, obsługi geodezyjnej, koszty związane z odbiorami wykonanych robót, koszt dokumentacji powykonawczej oraz inne koszty wynikające z niniejszej umowy.
3. Zmiana ustalonego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 nastąpi jedynie w przypadku, gdy ilość faktycznie wykonanych robót będzie odbiegała od ilości przedstawionej w przedmiarze robót w takim przypadku wynagrodzenie określone w ust. 1 zostanie proporcjonalnie zmniejszone lub zwiększone przy zachowaniu cen jednostkowych, przedstawionych w kosztorysie ofertowym stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. W przypadku, gdy wystąpią roboty innego rodzaju niż w przedmiarach robót, a konieczne do wykonania przedmiotu zamówienia, roboty te rozliczane będą w oparciu o następujące założenia:
 - a) ceny Rbg, M, S, Ko, Z zostaną przyjęte z kosztorysów ofertowych złożonych przez WYKONAWCĘ,
 - b) w przypadku, gdy nie będzie możliwe rozliczenie danej roboty w oparciu o zapisy w pkt 1), brakujące ceny zostaną przyjęte z zeszytów SEKOCENBUD jako średnie,
 - c) podstawą do określenia nakładów rzeczowych będą normy zawarte w kosztorysach ofertowych, a w przypadku ich braku odpowiednie pozycje KNR.
4. Podstawą do zmiany wynagrodzenia określonego w ust. 1 jest protokół konieczności sporządzony i zatwierdzony przez inspektora nadzoru i ZAMAWIAJĄCEGO. Bez zatwierdzenia protokołu konieczności przez ZAMAWIAJĄCEGO WYKONAWCA nie może rozpocząć wykonywania robót dodatkowych lub odstąpić od robót przewidzianych w przedmiarze robót.

§ 7

3. Dokumentem stwierdzającym zakończenie robót w całości jest protokół końcowego odbioru robót sporządzony komisyjnie w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o zakończeniu robót wraz z kompletem dokumentów odbiorowych. Do zawiadomienia WYKONAWCA zobowiązany jest dołączyć:
 - 1) wymagane atesty i aprobaty techniczne,
 - 2) kosztorys powykonawczy wykonanych robót na podstawie którego będzie dokonany odbiór robót i końcowe rozliczenie,

- 3) deklarację, że materiały zdemontowane i rozbierane WYKONAWCA, jako wytwórca odpadów, postępuje w sposób zgodny z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, w szczególności zgodny z art. 17 tej ustawy – WYKONAWCA utylizuje je własnym kosztem i staraniem.
2. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady:
 - 1) nadające się do usunięcia ZAMAWIAJĄCY może odmówić odbioru do czasu usunięcia wady,
 - 2) nienadające się do usunięcia ZAMAWIAJĄCY może:
 - a) obniżyć wynagrodzenie za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, technicznej i estetycznej, jeżeli wady nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem odstąpić od umowy, zawiadamiając o tym właściwy organ nadzoru budowlanego lub żądać wykonania robót po raz drugi, zachowując prawo do domagania się od WYKONAWCY naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia oddania do użytku przedmiotu umowy.
- 4 Z czynności odbioru sporządza się protokół wg wzoru ustalonego przez ZAMAWIAJĄCEGO.

§ 8

1. Rozliczenie wykonanych robót nastąpi fakturami przejściowymi i końcową, płatnymi przez ZAMAWIAJĄCEGO w terminie do 21 dni od daty dostarczenia faktur wraz z protokołem odbioru przejściowego lub końcowego robót, na konto WYKONAWCY, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości zł (..... 00/100 złotych)** WYKONAWCA wniesie najpóźniej w terminie 5 dni od dnia otrzymania od ZAMAWIAJĄCEGO pisemnej informacji o otrzymaniu premii remontowej, lecz nie później, niż w dniu przekazania placu budowy **w formie gwarancji ubezpieczeniowej/ bankowej**. Gwarancja obowiązywać będzie co najmniej od dnia przekazania placu budowy do dnia umownego terminu zakończenia robót, przedłużonego o 14-dniowy okres na przeprowadzenie odbioru końcowego. W razie niewykonania umowy w terminie umownym WYKONAWCA dostarczy ZAMAWIAJĄCEMU przedłużenie gwarancji w terminie 7 dni od powzięcia informacji o konieczności wydłużenia tego terminu.
3. **Wraz z fakturą końcową WYKONAWCA dostarczy gwarancję ubezpieczeniową/bankową na kwotę równą kwocie zabezpieczenia należytego wykonania umowy tj. zł, która stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi przez okres 60 miesięcy od daty odbioru. Dostarczenie gwarancji, o której mowa w zdaniu 1 stanowi warunek, bez spełnienia którego WYKONAWCY nie przysługuje roszczenie o wypłatę wynagrodzenia za III etap, o którym mowa w § 3 ust. 4 pkt 3.**
4. Gwarancje, o których mowa w ust. 2 i ust. 3 muszą zabezpieczać wszystkie roszczenia ZAMAWIAJĄCEGO wynikające z niniejszej umowy, a ich treść każdorazowo musi być zaakceptowana przez ZAMAWIAJĄCEGO.
5. WYKONAWCA może wnieść zabezpieczenie o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 w formie gotówki na konto bankowe ZAMAWIAJĄCEGO.
6. WYKONAWCA oświadcza, że rachunek bankowy podany przez WYKONAWCĘ na fakturze jest rachunkiem zgłoszonym w organie podatkowym i wymienionym w rejestrze podatników VAT.
7. ZAMAWIAJĄCY nie będzie regulować płatności powyżej 15 000,00 zł na rachunki płatnicze nieujawnione na dzień zlecenia przelewu w wykazie podmiotów, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

§ 9

1. WYKONAWCA udziela gwarancji na wykonane roboty na okres **60 miesięcy** od daty odbioru.
2. Strony ustalają, że w okresie gwarancyjnym ZAMAWIAJĄCY będzie zawiadamiał na piśmie WYKONAWCĘ o zauważonych wadach i usterkach. W ciągu 7 dni od daty otrzymania

zawiadomienia WYKONAWCA zgłosi się w celu wspólnego spisania ustaleń dotyczących terminu usunięcia usterek. Po upływie ustalonego terminu, w przypadku nie usunięcia usterek naliczane będą kary zgodnie z §10 ust. 1 pkt 2.

3. Jeżeli po otrzymaniu zawiadomienia o występowaniu usterek WYKONAWCA nie zgłosi się w celu spisania wspólnych ustaleń, ZAMAWIAJĄCY jednostronnie wyznaczy termin usunięcia usterek i powiadomi o tym na piśmie WYKONAWCĘ. Nieusunięcie w terminie usterek spowoduje naliczenie kar zgodnie z §10 ust. 1 pkt 2.
4. Nieusunięcie usterek w terminach określonych w ust. 2 i 3 oprócz kar umownych, uprawnia ZAMAWIAJĄCEGO do ich usunięcia na koszt WYKONAWCY.

§ 10

1. ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo do naliczenia kar w wysokości:
 - 1) 0,5% od wynagrodzenia umownego brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w oddaniu robót, liczony od następnego dnia po upływie terminu umownego do dnia odbioru,
 - 2) 0,5% od wynagrodzenia umownego brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w usunięciu wad i usterek licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie usterek,
 - 3) 1% wynagrodzenia umownego brutto za zgłoszenie do odbioru robót z wadami,
 - 4) 30% wynagrodzenia umownego brutto za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie WYKONAWCY,
 - 5) **w przypadku wystąpienia zwłoki w wykonywaniu robót, skutkującej koniecznością zawarcia aneksu do umowy z bankiem kredytującym koszty zawarcia aneksu ponosi WYKONAWCA,**
 - 6) **za utratę przez ZAMAWIAJĄCEGO premii remontowej przyznawanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego, z przyczyn leżących po stronie WYKONAWCY, WYKONAWCA zapłaci ZAMAWIAJĄCEMU karę w wysokości tej premii.**
2. WYKONAWCA ma prawo do zastosowania kary umownej za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie ZAMAWIAJĄCEGO - w wysokości 30% wartości wynagrodzenia umownego brutto, z zastrzeżeniem §14.
3. Strony zachowują prawo do odszkodowania uzupełniającego.

§ 11

1. W sytuacji opuszczenia przez WYKONAWCĘ placu budowy i niekontynuowania robót przewidzianych w umowie przez okres dłuższy niż 3 dni robocze, bez uprzedniego uzgodnienia z ZAMAWIAJĄCYM, ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy z winy WYKONAWCY.
2. Po złożeniu przez ZAMAWIAJĄCEGO oświadczenia o odstąpieniu od umowy z winy WYKONAWCY, zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 4, ZAMAWIAJĄCY oraz WYKONAWCA sporządzą protokół realizacji przeprowadzonych dotychczas prac i dokonają ich rozliczenia. Jeżeli WYKONAWCA odmówi lub w wyniku zaniechania nie przystąpi do sporządzenia wraz z ZAMAWIAJĄCYM protokołu, ZAMAWIAJĄCY jest uprawniony do jego sporządzenia samodzielnie na ryzyko WYKONAWCY.
3. Po sporządzeniu protokołu realizacji przeprowadzonych dotychczas prac i ich rozliczeniu, ZAMAWIAJĄCY może powierzyć dalszą ich realizację podmiotowi trzeciemu. W związku z powierzeniem kontynuowania prac podmiotowi trzeciemu, WYKONAWCY nie przysługują względem ZAMAWIAJĄCEGO żadne roszczenia.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności za wyjątkiem rozliczenia wynikającego z kosztorysu powykonawczego wykonanych robót na podstawie którego, będzie dokonany odbiór robót i końcowe rozliczenie.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego miejscowo dla ZAMAWIAJĄCEGO, sądu powszechnego.

§ 15

W przypadku nieotrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO premii remontowej BGK umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a WYKONAWCY nie przysługuje żadne wynagrodzenie oraz inne roszczenia wobec ZAMAWIAJĄCEGO z tytułu rozwiązania umowy.

§ 16

WYKONAWCA oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną RODO dotyczącą przetwarzania przez ZAMAWIAJĄCEGO danych osobowych.

§ 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Oświadczenie WYKONAWCY:

Oświadczam, że nie podlegam wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Sporządziła:

....., tel. 91/ 819 24 43

Obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 RODO w przypadku zbierania danych osobowych bezpośrednio od osoby, której dane dotyczą, w celu *udzielenia zamówienia wyłączonego ze stosowania ustawy PZP*

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej RODO), informujemy, że:

- Administratorem Państwa Danych jest Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Stargardzie (dalej TBS lub Administrator) z siedzibą w Stargardzie (73-110) przy ul. A. Struga 29.
- Sprawami ochrony danych osobowych zajmuje się u nas Inspektor Ochrony Danych – dr Marlena Płonka, która dostępna jest pod adresem: iod@tbs.stargard.pl i w siedzibie Administratora.
- Dane osobowe przetwarzane są na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu podjęcia działań przed zawarciem umowy w związku z prowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia wyłączonego ze stosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
- Odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym może być udostępniana dokumentacja postępowania w oparciu o przepisy ustawy o dostępie do informacji publicznej lub które mają dostęp do powierzonych im danych przez TBS w związku ze świadczeniem usług na rzecz administratora oraz podmioty upoważnione z mocy prawa.
- Dane osobowe będą przechowywane przez okres czterech lat od zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, po czym będą podlegać archiwizacji według przyjętych w TBS zasad w zakresie archiwizacji dokumentów.
- Podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne do wzięcia udziału w prowadzonym postępowaniu a konsekwencją ich niepodania będzie brak możliwości rozpatrzenia składanej oferty.
- W odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany - stosownie do art. 22 RODO,
- posiadają Państwo:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych,
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania danych osobowych,
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO,
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w Warszawie przy ul. Stawki 2, gdy uznacie, że przetwarzanie danych odbywa się niezgodnie z przepisami,
- nie przysługuje Państwu:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia0 danych osobowych,
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO.