



U M O W A N R D U -/B-1/2025 O R O B O T Y B U D O W L A N E

W dniu 2025 r. we Wrocławiu pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości, położonej przy ul., Wrocław, NIP:, REGON:....., w imieniu której działa zarządca nieruchomości wspólnej - Spółka ATENA & HJW Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy 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, reprezentowaną przez:

• -,

zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**,

a firmą

.....,

zwaną w dalszej części umowy **Wykonawcą**

została zawarta umowa następującej treści:

Roboty budowlane będące przedmiotem niniejszej umowy są realizowane w ramach projektu pn. „.....” dofinansowanego z Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska 2021-2027

§ 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania **roboty budowlane, polegające na wykonaniu prac termomodernizacyjnych nieruchomości przy ul. we Wrocławiu.**
2. Zakres prac remontowych budynku obejmuje:
3. **Roboty budowlane, określone w ust. 1 i ust. 2, realizowane będą etapami:**
 - etap I remont elewacji
 - etap II remont elewacji
4. Wykonawca jest zobowiązany wykonywać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, normami, warunkami technicznymi wykonania robót, doświadczeniem i wiedzą techniczną, a także zaleceniami organów nadzoru budowlanego oraz Zamawiającego.
5. 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.
6. W celu należytego wykonania umowy Wykonawca posłuży się wykwalifikowaną kadrą robotniczą wraz z nadzorem oraz sprzętem, maszynami, urządzeniami i materiałami, niezbędnymi do wykonania robót w stopniu.

§ 2

1. Szczegółowy zakres przewidzianych do wykonania robót stanowiących przedmiot umowy został określony w zapytaniu ofertowym, a także w dokumentacji projektowej oraz w kosztorysie ofertowym, które jako załączniki nr 1,2,3,4,5 i 6 do niniejszej umowy stanowią jej integralną część. W skład dokumentacji projektowej wchodzi: projekt budowlany, projekt wykonawczy, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiar robót. Zamawiający oświadcza, że posiada pozwolenia na wykonywanie robót budowlanych – Decyzję Prezydenta Wrocławia nr z dnia Załączniki te zostały wydane Wykonawcy przy podpisaniu umowy.
2. Istotne postanowienia niniejszej umowy zostały określone na podstawie oferty Wykonawcy, która stanowi załącznik nr 9 do niniejszej umowy.



3. W celu zapoznania się z zakresem robót oraz miejscem ich wykonania, Wykonawca dokonał wizji lokalnej na terenie budowy.

§ 3

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót określonych w § 1 i § 2:

Etap I – remont elewacji

Termin rozpoczęcia robót:

Termin zakończenia robót:

Etap II – remont elewacji

Termin rozpoczęcia robót:

Termin zakończenia robót:

2. Czynność przekazania placu budowy zostanie potwierdzona w formie pisemnego protokołu.
3. Od chwili protokolarnego przekazania terenu budowy do chwili zakończenia robót, Wykonawca przechowuje z należytą starannością dziennik budowy, udostępnia go na każde żądanie Zamawiającego.
4. Strony ustalają, że dotrzymaniem terminu zakończenia poszczególnych etapów robót, będących przedmiotem niniejszej umowy, jest złożenie przez Wykonawcę pisemnego zawiadomienia o gotowości do odbioru poszczególnych etapów robót, z zachowaniem zasad określonych w § 9 ust. 2 i ust. 3 umowy.
5. Strony ustalają, że dotrzymaniem terminu zakończenia całości robót, będących przedmiotem niniejszej umowy, jest złożenie przez Wykonawcę pisemnego zawiadomienia o gotowości do odbioru ostatniego etapu robót z zachowaniem zasad określonych w § 9 ust. 2 i ust. 3 umowy.

§ 4

1. Nie później niż przed rozpoczęciem robót Wykonawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt urządzić i zabezpieczyć teren budowy, a także jego zaplecze, oznaczając go tablicą informacyjną.
2. **Przed rozpoczęciem robót wymagających zezwolenia na zajęcie pasa ruchu drogowego oraz zgody na zajęcie części podwórza, Wykonawca zobowiązany jest uzyskać we własnym zakresie stosowne zezwolenie oraz zgodę, które niezwłocznie przekaże Zamawiającemu.**
3. Zamawiający wskaże Wykonawcy punkty poboru wody i energii elektrycznej dla potrzeb realizacji umowy.
4. Wykonawca rozliczy się z Zamawiającym ze zużytych mediów na podstawie zamontowanych na swój koszt podliczników.
5. Roboty budowlane będą wykonywane przy użyciu wyrobów i materiałów własnych Wykonawcy. Realizując przedmiot umowy Wykonawca zobowiązuje się używać wyrobów i materiałów budowlanych oraz urządzeń odpowiadających dokumentacji projektowej oraz posiadających aktualne dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie. Najpóźniej do dnia pisemnego zawiadomienia o gotowości do odbioru, o którym mowa w § 9 ust. 2 i ust. 3 umowy, Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu dokumenty (certyfikaty, atesty, aprobaty techniczne, itp.) potwierdzające, iż materiały stosowane przez niego przy realizacji robót spełniają wymogi, określone w art. 10 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), pod rygorem uznania, że Wykonawca nie wykazał gotowości do odbioru.
6. Wszelkie odstępstwa od zakresu robót określonego w §1 wymagają uzgodnienia z Zamawiającym oraz jego pisemnego przyzwolenia. Negatywne konsekwencje odstępstwa bez zgody Zamawiającego obciążają Wykonawcę, w tym brak roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za roboty nieuzgodnione i niezaakceptowane przez Zamawiającego.
7. Technologia wbudowywania wyrobów powinna być zgodna z wymogami producentów, dokumentacją projektową oraz odnośnymi przepisami branżowymi.
8. W trakcie realizacji robót budowlanych Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco usuwać i korygować wszelkie zgłoszone przez Zamawiającego niezgodności tych robót z dokumentacją projektową.

§ 5



1. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić i zachować przy realizacji przedmiotu umowy wszelkie warunki bezpieczeństwa pracy celem ochrony robotników oraz osób postronnych, mogących znaleźć się w pobliżu terenu budowy. W tym celu szczególnym obowiązkiem Wykonawcy jest zabezpieczenie terenu budowy przed dostępem osób trzecich oraz bezwzględna dbałość o systematyczne zachowanie porządku i czystości na terenie budowy oraz w jego otoczeniu, na które budowa i jej skutki mają swoje oddziaływanie.
2. 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. Dotyczy to również odpowiedzialności za wszelkie działania i zaniechania osób, przy pomocy których Wykonawca wykonuje przedmiot umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy zgodnie ze sztuką oraz wiedzą budowlaną, a także z obowiązującymi przepisami BHP i p/poż. W tym celu, przed rozpoczęciem robót budowlanych, Wykonawca sporządzi i przedłoży Zamawiającemu plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
4. Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo uczestniczyć w wyznaczanych przez Zamawiającego spotkaniach i naradach w celu konsultacji i omówienia spraw związanych z realizacją przedmiotu umowy, w tym również w okresie gwarancji i rękojmi.
5. Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać Zamawiającemu do sprawdzenia i akceptacji wszystkie wykonane roboty budowlane, ulegające zakryciu bądź zanikające, dokonując na tę okoliczność stosownego wpisu w dzienniku budowy.
6. W przypadku groźby katastrofy budowlanej lub 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 każdego etapu 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.
8. Wykonawca jako wytwórca odpadów zobowiązany jest postępować z nimi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, szczególnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 poz. 1587 ze zm.). Ponadto Wykonawca ma obowiązek zagospodarowania, powstałych podczas realizacji przedmiotu umowy odpadów, zgodnie z ustawą o odpadach i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz.54 ze zm.).
9. Powstały w trakcie realizacji umowy gruz i inne odpady Wykonawca jest zobowiązany wywieźć na składowisko odpadów, co winien potwierdzić przedkładając Zamawiającemu stosowny dokument na tę okoliczność. W przypadku zagospodarowania przez Wykonawcę gruzu i innych odpadów we własnym zakresie (w sposób odmienny niż określony w zdaniu poprzednim), Wykonawca zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie potwierdzające sposób ich zagospodarowania.

§ 6

1. Wykonawca powierza funkcję **kierownika budowy**, który w trakcie realizacji umowy będzie przedstawicielem Wykonawcy na budowie.
2. Działający w imieniu Zamawiającego zarządca nieruchomości wskazany na wstępie umowy zapewni nadzór inwestorski nad realizacją przedmiotu umowy. Funkcje inspektora nadzoru nad realizacją przedmiotu określonego umową pełnić będzie:
3. Wszystkie dokumenty dotyczące prowadzenia robót Wykonawca będzie niezwłocznie przysyłać do siedziby zarządcy nieruchomości, wskazanej na wstępie umowy.
4. O każdej zmianie osób na stanowiskach, wymienionych w ust. 1 i ust. 2, Strony zobowiązane są niezwłocznie powiadamiać się na piśmie, z tym, że do zmiany kierownika budowy wymagana jest akceptacja Zamawiającego. Do pisemnego powiadomienia o zmianie kierownika budowy Wykonawca dołącza poświadczone przez siebie za zgodność z oryginałem kserokopie dokumentów, potwierdzających kwalifikacje nowego kierownika budowy, wymagane przez Zamawiającego w zapytaniu ofertowym.



5. 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 z oryginałem kopię nowego - aktualnego zaświadczenia, pod rygorem negatywnych skutków prawnych.

§ 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają maksymalne wynagrodzenie kosztorysowe w wysokości:**zł brutto** (słownie brutto:), zgodnie z przedłożonym przez Wykonawcę kosztorysem ofertowym, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1, na którą to kwotę składać się będą poniżej wskazane wynagrodzenia za poszczególne etapy robót:
 - a) Etap I – remont elewacji zł brutto,
 - b) Etap II – remont elewacji zł brutto
2. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 będzie niezmiennie przez cały okres realizacji umowy.
3. Jako formę i podstawę rozliczenia wykonanych przez Wykonawcę robót budowlanych Strony przyjmują szczegółowy kosztorys zamienny.
4. Jeżeli zajdzie konieczność wykonania robót nieobjętych niniejszą umową, niezbędnych jednak do jej prawidłowego wykonania, ich wykonanie przez dotychczasowego Wykonawcę możliwe będzie na podstawie aneksu do umowy podstawowej.
5. Przed podpisaniem aneksu, a którym mowa w ust. 5, konieczność wykonania robót dodatkowych potwierdzać musi zaakceptowany przez Zamawiającego protokół konieczności.
6. Wykonawcy nie przysługuje od Zamawiającego wynagrodzenie dodatkowe, jeśli wykonał roboty dodatkowe bez protokołu, o którym mowa w ust. 6 oraz bez zawarcia stosownego aneksu do umowy podstawowej.
7. Każdy z 2 etapów robót, będących przedmiotem niniejszej umowy, stanowić będzie oddzielny element rozliczeniowy niniejszej umowy.

§ 8

1. Strony ustalają, że za prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy, zgodnie z terminami wskazanymi w § 3 ust.1, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ustalone na podstawie sprawdzonych i zatwierdzonych przez inspektora nadzoru, a przygotowanych przez Wykonawcę szczegółowych kosztorysów zamiennych, za każdy wykonany etap robót oddzielnie.
2. Podstawą sporządzenia szczegółowego kosztorysu zamiennego będzie sprawdzona przez inspektora nadzoru książka obmiaru robót (ilość rzeczywiście wykonanych i odebranych robót) oraz kosztorys ofertowy w zakresie cen jednostkowych, jednostkowych nakładów rzeczowych, cen czynników produkcji i wskaźników.
3. Zadeklarowane w kosztorysie ofertowym ceny jednostkowe wraz z narzutami oraz następujące składniki cenotwórcze: Rg – zł, Kp –%, Z –%, nie mogą ulec zmianie w trakcie realizacji umowy i w tej wysokości stanowić będą podstawę rozliczenia robót.
4. Ewentualne roboty dodatkowe, nieprzewidziane kosztorysem ofertowym, (z zastrzeżeniem § 7 ust. 5, 6, 7) mogą być wykonane i rozliczone tylko i wyłącznie na podstawie kalkulacji, zatwierdzonej przez Zamawiającego i 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 /. Ceny materiałów nieujęte w kosztorysie ofertowym lub kwartalnikach „SEKOCENBUD” będą rozliczone w oparciu o rzeczywiste ceny na podstawie kopii faktur załączonych do kosztorysu zamiennego, zaakceptowanych przez Zamawiającego.
5. W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze Stron w trakcie jej realizacji, Zamawiający zapłaci Wykonawcy część wynagrodzenia, tj. wyłącznie za prawidłowo wykonane i odebrane roboty budowlane, które wynikać będą z protokołu inwentaryzacji robót będących w toku, o którym mowa § 11 ust. 3.

§ 9



1. Wykonawca jest zobowiązany każdorazowo do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o gotowości do odbioru prac stanowiących przedmiot danego etapu robót. Zawiadomienie to powinno 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 wskazanej na wstępie umowy) przed upływem terminu, określonego w § 3 ust.1 jako „termin zakończenia robót”.
3. **Zawiadomienie o gotowości do odbioru robót oraz dokonany przez Wykonawcę na tę okoliczność wpis w dzienniku budowy muszą być pisemnie potwierdzone przez inspektora nadzoru i będą one stanowić podstawę do wyznaczenia terminu odbioru robót.** Potwierdzenie inspektora nadzoru stwierdzać ma, że całość prac budowlanych objętych danym etapem robót została wykonana (zakończona) a teren budowy jest uporządkowany i w stanie niepogorszonym 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 § 3 ust. 1 jako „termin zakończenia robót”, Zamawiający będzie mógł potraktować to jako odstąpienie od realizacji umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca (§ 11 ust. 1 lit. d).
4. Wraz z zawiadomieniem o gotowości do odbioru robót Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wszystkie dokumenty potrzebne do odbioru robót, a umożliwiające ocenę prawidłowego ich wykonania, w tym m.in.: dziennik budowy, 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. 9 umowy, pod rygorem, o którym mowa w § 4 ust. 5.
5. Zamawiający zawiadomiony o gotowości Wykonawcy do odbioru danego etapu robót wyznaczy dzień rozpoczęcia odbioru o czym niezwłocznie poinformuje Wykonawcę na piśmie.
6. Na okoliczność przeprowadzenia czynności odbioru poszczególnych etapów robót, sporządzone zostaną stosowne protokoły potwierdzające odebranie robót, podpisane przez przedstawicieli obu stron umowy. Nieobecność Wykonawcy podczas odbioru, z przyczyn leżących po jego stronie, upoważnia Zamawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru, który będzie miał moc wiążącą.
7. W przypadku 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 § 10 ust. 3. Do tego czasu Wykonawca zobowiązany będzie do usunięcia stwierdzonych wad pod rygorem zastosowania kar umownych, określonych w § 11 ust.1 lit. b).
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.

§ 10

1. Strony postanawiają, że rozliczenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie faktury za każdy etap robót osobno, po jego zakończeniu i odbiorze całości robót przez Zamawiającego. Podstawą do wystawienia i przyjęcia faktury za dany etap robót będzie protokół odbioru tych robót, o którym mowa w § 9 ust. 6 wraz ze sprawdzonym przez inspektora nadzoru szczegółowym kosztorysem zamiennym.
2. 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, o którym mowa w § 9 ust. 6.



3. Wykonawca zobowiązuje się do złożenia prawidłowo wystawionej faktury za wykonanie danego etapu robót w siedzibie zarządcy nieruchomości wskazanej na wstępie umowy – w nieprzekraczalnym terminie do 7 dni od daty odbioru robót.
4. **Faktury będą wystawiane na rzecz: Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. we Wrocławiu, ul.,Wrocław, NIP:.....**
5. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty za wykonany i odebrany etap robót roboty w terminie do 30 dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury za dany etap robót. W przypadku opóźnienia w zapłacie, Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
6. Zapłata wynagrodzenia za wykonane roboty nastąpi przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.

§ 11

1. Strony ustalają kary umowne z następujących tytułów:
Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za opóźnienie w dochowaniu umownego terminu zakończenia danego etapu robót w stosunku do terminu określonego w § 3 ust. 1 - w wysokości **0,3%** maksymalnego wynagrodzenia brutto za dany etap robót, 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 § 3 ust. 1 jako „termin zakończenia robót” do dnia (włącznie) zawiadomienia Zamawiającego o gotowości Wykonawcy do dokonania odbioru robót zgodnie z § 9 umowy.
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze – w wysokości **0,3%** maksymalnego wynagrodzenia brutto za dany etap robót, 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) odbioru robót po usunięciu wad – stwierdzonych przy odbiorze zgodnie z § 9 ust.7 umowy, a w przypadku ich nieusunięcia, 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 za dany etap robót, 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) odbioru robót po wykonaniu napraw gwarancyjnych zgodnie z § 12 ust.11 umowy, a w przypadku niewykonania tych napraw do dnia ich zastępczego wykonania przez Zamawiającego (tj. do dnia odbioru ich wykonania).
 - d) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn nieleżących po stronie Zamawiającego bądź w razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 20% maksymalnego wynagrodzenia brutto za roboty, od wykonania których odstąpiono,
 - e) za wprowadzenie podwykonawcy na teren budowy – w wysokości **10 000 zł**,
 - f) za niewykonanie przez Wykonawcę obowiązku, o którym mowa w § 14 ust. 2 – w wysokości **10 000 zł**. Jednocześnie też Zamawiający zastrzega sobie w takim wypadku prawo do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
2. Na potrzeby niniejszej umowy Strony przyjmują definicję odstąpienia od całości lub części umowy, które oznaczać będzie prawo Zamawiającego do takiego odstąpienia jeżeli:
 - a) Wykonawca nie przejmie terenu budowy w terminie wskazanym przez Zamawiającego bądź nie nastąpi rozpoczęcie robót w terminie 14 dni od daty przekazania Wykonawcy terenu budowy;
 - b) nastąpi przerwanie przez Wykonawcę robót w przypadku, gdy przerwa jest nieuzasadniona i trwa dłużej niż 14 dni;
 - c) Wykonawca prowadzić będzie roboty w sposób wadliwy lub sprzecznie (niezgodnie) z umową lub dokumentacją projektową, pomimo pisemnego wezwania go do zaniechania tych działań;



- d) Wykonawca nie zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru robót w terminie 21 dni, poczynwszy od pierwszego dnia po upływie terminu, określonego w § 3 ust. 1 jako „termin zakończenia robót” (dotyczy każdego etapu oddzielnie);
 - e) w stosunku do Wykonawcy wszczęte zostanie postępowanie upadłościowe, układowe lub likwidacyjne;
 - f) Wykonawca nie zrealizuje obowiązku, o którym mowa w § 14 ust. 2.
3. 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. Nieuzasadniona nieobecność Wykonawcy podczas spotkania inwentaryzacyjnego, z przyczyn leżących po jego stronie upoważnia Zamawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu inwentaryzacji, który będzie miał moc wiążącą.
4. Kary umowne określone w ust. 1 lit. a - f) będą naliczane niezależnie od siebie i podlegają sumowaniu.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego kar umownych w pierwszej kolejności z należnego mu wynagrodzenia (tj. z faktur podlegających zapłacie), a następnie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
6. Kary umowne należne Zamawiającemu, a przewyższające łącznie wartość wniesionego przez Wykonawcę zabezpieczenia – Wykonawca zapłaci w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania do ich uregulowania.
7. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody.

§ 12

1. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zgodnie z przepisami art. 556-576 Kodeksu Cywilnego. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne w przedmiocie umowy trwają poczynwszy od dnia odbioru robót i okres tego uprawnienia biegnie dla każdego etapu robót oddzielnie.
2. Rozszerzając swoją odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady Wykonawca, udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na całość wykonanych robót budowlanych będących przedmiotem umowy. **Okres gwarancji ustala się na miesięcy**, poczynwszy od daty odbioru ostatniego etapu robót, będących przedmiotem niniejszej umowy. Niniejsza umowa stanowi dokument gwarancyjny.
3. W okresie rękojmi i gwarancji, w ramach obu udzielonych zabezpieczeń, Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego (na swój koszt i we własnym zakresie) dokonania wszelkich napraw gwarancyjnych, których konieczność zgłosi Zamawiający i wykona je niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od pisemnego wezwania do ich wykonania, pod rygorem § 11 ust. 1 lit. c). Zamawiający zastrzega sobie prawo do wyznaczenia innego dłuższego terminu wykonania napraw gwarancyjnych.
4. Naprawy gwarancyjne obejmują ponowne wykonanie wadliwie wykonanych robót budowlanych oraz usuwanie przez Wykonawcę wad materiałowych (wymianę na niewadliwe) z uwzględnieniem wad w robociźnie w wykonanym przedmiocie umowy, które zmniejszają wartość użyteczną, techniczną i estetyczną przedmiotu gwarancji ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z jego przeznaczenia.
5. W przypadku wystąpienia w wykonanym przedmiocie umowy awarii (wady), która powinna być bezzwłocznie usunięta, w szczególności ze względu na możliwość wystąpienia potencjalnej szkody, Wykonawca powinien niezwłocznie zabezpieczyć nieruchomość przed skutkami jakie mogą wynikać z zaistniałej awarii (wady) oraz usunąć przyczyny i skutki tej awarii (wady).



6. Wykonawca nie może odmówić napraw gwarancyjnych bez względu na wysokość kosztów z tym związanych.
7. Zamawiający może realizować uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, które powstaną w związku z wadliwym wykonaniem przedmiotu umowy oraz naprawami gwarancyjnymi.
9. Pomimo wygaśnięcia gwarancji lub rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do wykonania napraw gwarancyjnych, których konieczność została zgłoszona przez Zamawiającego w okresie trwania gwarancji lub rękojmi.
10. Jeżeli Wykonawca dokonał istotnej naprawy gwarancyjnej w przedmiocie umowy, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili tej naprawy. W innych przypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w którym trwała naprawa (zgodnie z art. 581 ust.1 KC).
11. O wykonaniu naprawy gwarancyjnej Wykonawca niezwłocznie zawiadomi Zamawiającego na piśmie. Zakończenie napraw gwarancyjnych powinno być stwierdzone w stosownym protokole.
12. Niezależnie od przysługujących Zamawiającemu kar umownych określonych w § 11 ust.1 lit. c), 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 § 13 w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.
13. W okresie 30 dni przed upływem terminu obowiązywania rękojmi, na wniosek Zamawiającego odbędzie się z udziałem Wykonawcy przegląd robót budowlanych będących przedmiotem umowy. Na tę okoliczność zostanie sporządzony i podpisany przez strony umowy protokół z przeglądu. W przypadku stwierdzenia w trakcie przeglądu wad w przedmiocie umowy, Wykonawca zobowiązany będzie do ich usunięcia w trybie określonym w niniejszym paragrafie.

§ 13

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:złotych) 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 zniszczenie weksla przez Zarządcę nieruchomości wspólnej 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, zabezpieczenie w formie pieniądza w wysokości 1 % wartości umowy, o której mowa w §7 ust. 1 tj. zł (słownie: złotych), jako zabezpieczenie służące pokryciu roszczeń Zamawiającego w ramach gwarancji.
4. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 3, Zamawiający zwróci na pisemny wniosek Wykonawcy w ciągu 15 dni od jego doręczenia, po przeprowadzeniu i dokonaniu gwarancyjnego przeglądu robót, na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie służyło do pokrycia wszelkich roszczeń z tytułu niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania oraz z tytułu udzielonej gwarancji za wady

§ 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, na sumę gwarancyjną zł.
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. Wzajemna korespondencja stron w związku z realizacją umowy będzie uważana za skutecznie doręczoną, jeżeli została wysłana listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub doręczona bezpośrednio na adresy stron wskazane na wstępie umowy.
2. Strony umowy zobowiązują się informować o zmianach swoich adresów do doręczeń pod rygorem tego, że korespondencja zawierająca wszelkie oświadczenia woli i wiedzy składane sobie wzajemnie w związku z realizacją umowy wysyłane będą na adresy stron wskazane na wstępie umowy ze skutkiem ich prawidłowego doręczenia.

§ 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 nieruchomość 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, do których mają one 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 powierzenie Wykonawca może powierzyć przetwarzanie danych na podstawie pisemnej umowy zawartej z podmiotem mającym przetwarzać powierzone 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 dostępem do powierzonych danych osobowych;
 - c) każdym żądaniem 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

Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przenieść na osoby trzecie praw wynikających z niniejszej umowy, w szczególności dokonać cesji wierzytelności z tytułu zapłaty wynagrodzenia przysługującego mu z tytułu realizacji niniejszej umowy.

§ 18

- 1. Zmiana istotnych postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, jest możliwa wyłącznie w przypadku, gdy Zamawiający przewidział i wskazał możliwość dokonania takiej zmiany w zapytaniu ofertowym oraz określił warunki takiej zmiany.
- 2. Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzenia zmian w umowie, które będą mogły być dokonane wyłącznie z powodu wystąpienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy lub w przypadku zaistnienia którejkolwiek z następujących przyczyn:
 - a) wystąpienie omyłki pisarskiej;
 - b) zmiana osób, o której mowa w § 6 ust. 1 i 2 umowy;
 - c) niemożliwa do przewidzenia, konieczna do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy zmiana dokumentacji projektowej;



- d) niemożliwa do przewidzenia konieczność zmniejszenia zakresu przedmiotu umowy i w związku z tym zmniejszenie wynagrodzenia Wykonawcy o wartość robót niezrealizowanych
 - e) długotrwały okres występowania niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót lub spełnienie wymogów technologicznych, m. in. takie jak: powódź, gradobicie, trąba powietrzna, huragan, mrozy, ulewne deszcze bądź opady śniegu o dużych rozmiarach i o dużej sile oddziaływania, mające miejsce na obszarach działania Wykonawcy;
 - f) siła wyższa bądź inne niespodziewane zdarzenie losowe, czasowo uniemożliwiające Wykonawcy wykonywanie robót, np.: epidemia, pożar, powódź, niezależny od Wykonawcy brak zasilania energii elektrycznej;
 - g) sytuacje wyjątkowe wskazane w lit. e) – f). muszą być udokumentowane przez Wykonawcę w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości;
 - h) nieprzekazanie przez Zamawiającego terenu budowy w terminie określonym w umowie;
 - i) dokonana na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 4 lit. b) Ustawy Prawo Budowlane, uzgodniona możliwość wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych zgłoszona przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego, pod warunkiem, że zmiany te nie mogą mieć wpływu na wynagrodzenie Wykonawcy;
 - j) zmiana sposobu wykonania zamówienia, rodzaju stosowanych materiałów budowlanych, sprzętu i urządzeń, w sytuacji, gdy wykorzystanie materiałów budowlanych, sprzętu i urządzeń wskazanych w dokumentacji projektowej lub ofercie stanie się niemożliwe bądź w przypadku, gdy zmiana podyktowana będzie stwierdzonym przez obie strony usprawnieniem procesu budowy, postępem technologicznym, zwiększeniem bezpieczeństwa na budowie pod warunkiem, że zmiany te nie mogą mieć wpływu na wynagrodzenie Wykonawcy;
 - k) konieczność wykonania robót dodatkowych, mogących mieć wpływ na termin wykonania umowy a niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy (potwierdzona protokołem konieczności), z zastrzeżeniem postanowień zawartych w §7 ust. 5, 6 i 7 umowy;
 - l) konieczność pozyskania środków finansowych niezbędnych do całkowitego zakończenia robót budowlanych będących przedmiotem umowy;
 - m) nieotrzymanie dofinansowania ze środków programu Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021-2027 na realizację przedmiotu zamówienia lub w przypadku opóźnienia wypłaty należnej Zamawiającemu zaliczki z w/w środków. W takim przypadku Zamawiający zastrzega sobie prawo wydłużenia terminu realizacji umowy a lub odstąpienia od umowy z przyczyn od niego niezależnych..
 - n) konieczność uzyskania dodatkowych uzgodnień, pozwoleń, badań, ekspertyz lub decyzji administracyjnych a niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy;
 - o) wystąpienie niezawinionej przez Wykonawcę awarii na terenie budowy;
 - p) działanie, interwencja upoważnionych osób trzecich lub organów władzy publicznej, powodujące przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji umowy;
 - r) udokumentowany (zgłoszony wcześniej Zamawiającemu) brak dostępu Wykonawcy do lokali (mieszkalnych/użytkowych) uniemożliwiający mu prawidłowe realizowanie umowy. W takim przypadku, termin wykonania umowy może zostać wydłużony o czas, w którym Wykonawca z przyczyn od siebie niezależnych nie miał możliwości dostępu do ww. lokali, w wyniku czego nie mógł prawidłowo realizować umowy.
 - s) wprowadzona w życie w czasie trwania umowy zmiana wysokości stawki VAT, jako zdarzenie zewnętrzne i niezależne od woli stron, stanowić będzie obiektywnie uzasadnioną przyczynę zmiany wysokości wynagrodzenia brutto pierwotnie ustalonego w umowie. Zmiana umowy wynikająca ze zmiany stawki VAT dotyczyć będzie wynagrodzenia za roboty, których w dniu tej zmiany jeszcze nie wykonano.
3. Wszystkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają dla swej ważności i skuteczności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.



§ 19

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa Budowlanego oraz Kodeksu Cywilnego.
2. Spory, wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygnąć polubownie, a jeśli nie osiągną porozumienia, spór rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 20

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

Wykaz załączników do umowy:

Załącznik nr 1 – Zapytanie ofertowe

Załącznik nr 2 – Dokumentacja projektowa

Załącznik nr 3 - Przedmiar robót

Załącznik nr 4 - Kosztorys ofertowy

Załącznik nr 5 - Pozwolenia na wykonywanie robót budowlanych

Załącznik nr 6 - Audyt

Załącznik nr 7 – Oferta wykonawcy

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: