

## U M O W A N r D U - ... /DT/R/ 2 0 1 8

W dniu ..... 2018 r. we Wrocławiu pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. Kościuszki 190 we Wrocławiu**, ul. ...., ..... Wrocław, NIP ....., REGON ....., w imieniu której działa zarządca nieruchomości wspólnej „ZARZĄDCA” Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szybkiej 3B/2-3, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000011013 (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabryczna), NIP 897-16-14-967, REGON 930305001, reprezentowana przez:

- Prezesa Zarządu Spółki - ..... zwana w dalszej części umowy Zamawiającym,

a .....,

zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą,

została zawarta umowa następującej treści:

## § 1

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na wykonaniu prac remontowych nieruchomości przy ul. Kościuszki 190 we Wrocławiu. nr projektu: RPDS.06.03.02-02-0037/16 w ramach Osi Priorytetowej nr 6 „Infrastruktura spójności społecznej”, Działania nr 6.3 „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów”, Poddziałania nr 6.3.2 „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów – ZIT WrOF”, Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020. „Wykonanie prac remontowych i termomodernizacyjnych nieruchomości przy ul Kościuszki 190 we Wrocławiu”
2. Zakres remontu budynku obejmuje remont elewacji frontowej oraz elewacji od podwórza wraz z ociepleniem.
3. Roboty budowlane określone w ust. 1 i 2 realizowane będą etapami : - I etap –remont elewacji frontowej, - II etap –. Remont elewacji od podwórza wraz z ociepleniem
4. Wykonawca jest zobowiązany wykonywać przedmiot umowy z należyłą starannością, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, normami, warunkami technicznymi wykonania robót, doświadczeniem i wiedzą techniczną a także zaleceniami organów nadzoru budowlanego. Dlatego 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. Przy realizacji umowy posłuży się wykwalifikowaną kadrą robotniczą wraz z nadzorem oraz sprzętem, maszynami, urządzeniami i materiałami niezbędnymi do wykonania robót w stopniu w jakim wymaga tego ich jakość.

## § 2

1. Szczegółowy zakres przewidzianych do wykonania robót stanowiących przedmiot umowy został określony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, a także w dokumentacji projektowej oraz w kosztorysie ofertowym, które jako załączniki nr **5** do niniejszej umowy stanowią jej integralną część. W skład dokumentacji projektowej wchodzi: projekt budowlany, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiar robót. Zamawiający oświadcza, że posiada pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych – Decyzja Prezydenta Wrocławia nr **6417/2016** z dnia **30.11.2016** oraz pozwolenie konserwatorskie Decyzja Prezydenta Wrocławia nr **313/2015** z dnia **30.04.2015** Załączniki te zostały wydane Wykonawcy przy podpisaniu umowy.
2. Istotne postanowienia niniejszej umowy zostały określone na podstawie oferty Wykonawcy, która stanowi załącznik nr **8** do niniejszej umowy.

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

### § 3

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

Etap I – Remont elewacji frontowej wraz z balkonami

- termin rozpoczęcia robót : 05 listopada 2018 r.

- termin zakończenia robót : 20 marca 2019 r.

Etap II – Remont elewacji od podwórza wraz z ociepleniem

- termin rozpoczęcia robót : od dnia protokolarnego przekazania terenu budowy

- termin zakończenia robót : 20 marca 2019 r.

2. Plac budowy w ramach II etapu robót będzie przekazywany na pisemny wniosek Wykonawcy, jednakże wykonawca zobowiązany będzie przejąć plac budowy nie później niż w terminie 3 miesięcy przed terminem wskazanym jako termin zakończenia II etapu robót i w terminie 4 miesięcy przed terminem wskazanym jako termin zakończenia III etapu. Jeżeli w tym terminie plac budowy nie będzie przejęty przez Wykonawcę, to Zamawiający będzie uprawniony do uznania, że Wykonawca odstąpił od wykonania robót budowlanych z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy (§11 ust.1 d).
3. Czynność przekazania placu budowy zostanie potwierdzona w formie pisemnego protokołu, sporządzonego oddzielnie na każdy etap robót i od tej chwili do zakończenia poszczególnych etapów robót, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody – osobowe i majątkowe, które wynikły na tym terenie.
4. Strony ustalają, że dotrzymaniem terminu zakończenia poszczególnych etapów i terminu zakończenia całości robót będących przedmiotem niniejszej umowy jest złożenie przez Wykonawcę pisemnego zawiadomienia o gotowości do odbioru poszczególnych etapów robót , a w przypadku zakończenia całości ostatniego etapu robót z zachowaniem zasad określonych w § 9 ust. 2 i 3 umowy.

### § 3\*

1. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca który zamierza zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane będące przedmiotem niniejszej umowy jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
2. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku potwierdzający wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy roboty budowlanej.
3. Zamawiający w terminie do 14 dni zgłosi pisemne zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu projektu umowy o podwykonawstwo nie zgłosi pisemnych zastrzeżeń uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
4. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopi zawartej umowy o podwykonawstwo w terminie 7 dni od jej zawarcia.
5. Zamawiający w terminie do 14 dni zgłosi pisemne zastrzeżenia do umowy o podwykonawstwo. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu umowy o podwykonawstwo nie zgłosi pisemnych zastrzeżeń uważa się, że wyraził zgodę na

zawarcie umowy. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie może wprowadzić podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy na teren budowy przed uzyskaniem takiej zgody.

6. Umowa, o której mowa w ust. 4 powinna zawierać postanowienie zobowiązujące podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę do pisemnego powiadomienia Zamawiającego o dokonaniu przez Wykonawcę lub podwykonawcę zapłaty za roboty zrealizowane przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę, stanowiące przedmiot tej umowy, w ciągu 3 dni roboczych od daty wpływu należności na rachunek bankowy podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy.
7. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty budowlane, które wykonuje przy pomocy podwykonawców lub dalszych podwykonawców a także odpowiada za ich działania i zaniechania.
8. Zakres rzeczowy robót budowlanych realizowanych przez Wykonawcę za pomocą podwykonawców lub dalszych podwykonawców wskazany w ofercie Wykonawcy stanowić będzie załącznik nr 9 do niniejszej Umowy.
9. Zawarcie umowy przez podwykonawcę z dalszym podwykonawcą wymaga zgody Zamawiającego i Wykonawcy, odpowiednio do ww. zapisów.

#### § 4

1. Wykonawca przed rozpoczęciem robót zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt urządzić i zabezpieczyć teren budowy oraz 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. Natomiast Wykonawca rozliczy się z Zamawiającym ze zużytych mediów na podstawie zamontowanych na swój koszt podliczników.
4. Roboty budowlane będą wykonywane przy użyciu wyrobów i materiałów własnych Wykonawcy. Realizując przedmiot umowy Wykonawca zobowiązuje się używać wyroby i materiały budowlane oraz urządzenia odpowiadające dokumentacji projektowej oraz posiadające aktualne dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie. Najpóźniej do dnia pisemnego zawiadomienia o gotowości do odbioru, o którym mowa w § 9 ust. 2 i 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 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz.1332 z późn. zm.) pod rygorem uznania, że Wykonawca nie wykazał gotowości do odbioru.
5. Wszelkie odstępstwa od zakresu robót określonego w § 1 wymagają uzgodnienia i pisemnego potwierdzenia Zamawiającego.

#### § 5

1. 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.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody (zarówno na osobach jak i na rzeczach) powstałe w trakcie realizacji robót a wynikające z zaniedbania dbałości o zachowanie zasad bezpieczeństwa. Dotyczy to również odpowiedzialności za wszelkie działania i zaniechania osób, przy pomocy których Wykonawca wykonuje przedmiot umowy. Dlatego 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.

3. Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo uczestniczyć w wyznaczonych przez Zamawiającego spotkaniach i naradach w celu konsultacji i omówienia spraw związanych z realizacją przedmiotu umowy, w tym również w okresie gwarancji i rękojmi.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Wykonawca jako wytwórca odpadów zobowiązany jest postępować z nimi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, szczególnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. 2015 poz. 122). Ponadto Wykonawca ma obowiązek zagospodarowania powstałych podczas realizacji przedmiotu umowy zgodnie z ustawą o odpadach i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 poz. 672 z późn. zm.)
8. 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.
9. Zamawiający, stosownie do art. 29 ust. 3a ustawy Pzp wymaga, aby Wykonawca lub podwykonawca realizując zamówienie zatrudniali pracowników wykonujących roboty elewacyjne, dekarские oraz prace porządkowe na podstawie umowy o pracę, jeżeli wykonywanie tych prac będzie się odbywało w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974r. – Kodeks Pracy (Dz. U. z 2016 r., poz. 1666 t.j. z późn. zm.).
10. Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Wykonawcy, na każdym etapie realizacji umowy, złożenia oświadczenia potwierdzającego wypełnienie obowiązku określonego w ust. 9. Niedopełnienie tego obowiązku lub nieprzedłożenie Zamawiającemu wymaganego oświadczenia w terminie 3 dni od dnia wezwania bądź złożenie nieprawdziwego oświadczenia, skutkować będzie nałożeniem na Wykonawcę kar umownych określonych w § 11 ust. 1 lit h).
11. Wymagania określone w ust. 10 i 11 obejmują również wszystkich podwykonawców, przy czym ich niedotrzymanie obciążać będzie Wykonawcę.

## § 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 będą: .....
3. Wszystkie dokumenty dotyczące prowadzenia i odbioru 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 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 poświadczony przez siebie za zgodność z

oryginałem kserokopie dokumentów potwierdzających kwalifikacje nowego kierownika budowy, wymagane przez Zamawiającego w SIWZ.

5. W przypadku gdy ważność zaświadczenia kierownika budowy o przynależności do właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa upłynie wcześniej niż termin zakończenia ostatniego etapu 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.

## § 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają maksymalne wynagrodzenie kosztorysowe w wysokości: ..... zł. brutto (słownie: .....), w tym stawka VAT ....., zgodnie z przedłożonymi przez Wykonawcę kosztorysami ofertowymi z zastrzeżeniem § 8 ust. 1, na którą to kwotę składać się będą poniżej wskazane wynagrodzenia za poszczególne etapy robót:
  - a) etap I - remont elewacji frontowej ..... zł brutto.
  - b) etap II - remont elewacji od podwórza wraz z ociepleniem ..... zł brutto,
2. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 będzie niezmiennie przez cały okres realizacji umowy.
3. Każdy z 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 szczegółowy kosztorys zamienny.
5. 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 stosownie do art. 144 ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
6. Konieczność wykonania robót dodatkowych potwierdzać musi zaakceptowany przez Zamawiającego protokół konieczności.
7. 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.

## § 8

1. Strony ustalają, że za 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 oddzielanie.
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, nie przewidziane kosztorysami ofertowymi, 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 nie ujęte w kosztorysach ofertowych lub kwartalnikach „SEKOCENBUD” będą rozliczone w oparciu o rzeczywiste ceny na podstawie kopii faktury 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 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 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 nie pogorszonym 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. Dzień rozpoczynający czynności odbioru nie może być wyznaczony później niż na 21 dzień od daty pisemnego zawiadomienia przez Wykonawcę o gotowości do odbioru tych robót.
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. 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 § 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.
9. Odbiorów robót wykonanych przez podwykonawców dokonuje się przy udziale Zamawiającego.\*

## § 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 w tym etapie 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. Strony nie przewidują w poszczególnych etapach robót odbiorów i rozliczeń robót wykonanych częściowo.
3. 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. W takim przypadku podstawą do wystawienia faktur będzie potwierdzone przez Zamawiającego usunięcie wad przez Wykonawcę zgodnie z treścią § 9 ust. 7 umowy, na okoliczność czego dokonuje się stosownej adnotacji w protokole odbioru, który podpisują przedstawiciele obu stron umowy.
4. 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.
5. Faktury będą wystawiane na rzecz: Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. .... we Wrocławiu, ul. ...., ..... Wrocław, NIP: .....
6. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty za wykonany i odebrany etap robót 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.
7. Zapłata wynagrodzenia za wykonane roboty nastąpi przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.
8. Zapłata faktury, nastąpi pod warunkiem przedstawienia przez Wykonawcę dowodów potwierdzających zapłatę wymaganego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.\*

## § 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 0,2% 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 danego etapu robót zgodnie z § 9 umowy.
  - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze – w wysokości 0,2% 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 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 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 nie wykonania tych napraw do dnia ich zastępczego wykonania przez Zamawiającego (tj. do dnia odbioru ich wykonania).
  - d) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn nie leżących 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 wprowadzenie podwykonawcy na teren budowy bez zgody Zamawiającego, o której mowa w § 3\* ust.1 – w wysokości 10 000 zł., z wyjątkiem sytuacji kiedy wprowadzenie podwykonawcy spowodowane było koniecznością natychmiastowego działania w celu zapobieżenia katastrofie budowlanej lub możliwości wystąpienia jakichkolwiek zniszczeń lub strat w remontowanym budynku.\*
  - g) 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,
  - h) w razie niedotrzymania przez Wykonawcę wymagań określonych w § 5 ust. 10-12:
    - w wysokości 10 000 zł za niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w § 5 ust. 10,
    - w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w przedłożeniu oświadczenia w stosunku do terminu wskazanego w § 5 ust. 11, liczone do dnia wypełnienia tego obowiązku,
    - w wysokości 10 000 zł za przedłożenie nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w § 5 ust. 11.
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 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 począwszy 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 rzeczowego protokołu Zamawiający zorganizuje spotkanie inwentaryzacyjne na terenie budowy, o którym zawiadomi pisemnie Wykonawcę.
- Nieobecność Wykonawcy podczas spotkania inwentaryzacyjnego, z przyczyn leżących po jego stronie upoważnia Zamawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu inwentaryzacji, który będzie miał moc wiążącą.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieotrzymania dofinansowania ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 na realizację przedmiotu zamówienia. Odstąpienie takie nie będzie traktowane przez strony jako odstąpienie z winy Zamawiającego.
5. Kary umowne określone w ust. 1 lit. a-h) będą naliczane niezależnie od siebie i podlegają sumowaniu.
6. 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.



7. Kary umowne należne Zamawiającemu, a przewyższające łącznie wartość wniesionego przez Wykonawcę zabezpieczenia oraz kwotę należnego mu wynagrodzenia – Wykonawca zapłaci w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania do ich uregulowania.
8. 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 trzy lata począwszy 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, począwszy 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 c). Zamawiający zastrzega sobie prawo do wyznaczenia innego terminu wykonania napraw gwarancyjnych.
4. Naprawy gwarancyjne obejmują ponowne wykonanie wadliwie wykonanych robót budowlanych oraz usuwanie przez Wykonawcę wad materiałowych z uwzględnieniem wad w robociznie 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 wyniknąć 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 § 11 ust.1 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 ustalonego w umowie terminu gwarancji, na wniosek Zamawiającego odbędzie się z udziałem Wykonawcy przegląd gwarancyjny robót budowlanych będących przedmiotem umowy. Na tę okoliczność zostanie sporządzony i podpisany przez strony umowy protokół z przeglądu gwarancyjnego. W przypadku

stwierdzenia w trakcie przeglądu gwarancyjnego wad w przedmiocie umowy, Wykonawca zobowiązany będzie do ich usunięcia w trybie określonym w niniejszym paragrafie.

14. Gwarancja i rękojmia, której Wykonawca udzielił Zamawiającemu obejmuje swym zakresem roboty wykonane przez podwykonawców lub dalszych podwykonawców z pomocy których korzystał w trakcie realizacji umowy.\*

#### § 13

1. Wykonawca wniósł na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie ..... w wysokości 4 % maksymalnego wynagrodzenia za wykonanie umowy brutto, tzn. kwoty określonej w § 7 ust.1, tj. .... zł. (słownie: .....).
2. W kwestii zwrotu zabezpieczenia przez Zamawiającego strony postanawiają, że :
  - a) 50 % wartości zabezpieczenia, tj. kwota ..... zł., która stanowi zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia odbioru ostatniego etapu robót.
  - b) 50 % wartości zabezpieczenia tj. kwota ..... zł., która stanowi zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady zostanie zwrócona nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady fizyczne ostatniego etapu robót.
3. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust.1-2 może zostać pomniejszone do pełnej jego wartości o kwotę ewentualnych należności Zamawiającego z tytułu nienależytego wykonania umowy. W przypadku, gdy wartość zabezpieczenia należytego wykonania umowy okaże się niewystarczająca, Wykonawca jest zobowiązany do pokrycia powstałej różnicy w terminie 14 dnia od wezwania do zapłaty.

#### § 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 g).

#### § 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 wykonaniem umowy Wykonawca będzie przetwarzał dane osobowe Zamawiającego oraz zarządcy nieruchomości wspólnej, na zasadach określonych w art. 31 ustawy o ochronie danych osobowych.
2. Przetwarzanie nastąpi wyłącznie w celu i zakresie realizacji niniejszej Umowy.

#### § 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 Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia 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) zmiana osób, o której mowa w § 6 ust. 4;
  - b) nie możliwa do przewidzenia zmiana dokumentacji projektowej;
  - c) nie możliwe do przewidzenia zmniejszenie zakresu przedmiotu umowy i w związku z tym zmniejszenie wynagrodzenia Wykonawcy o wartość robót niezrealizowanych;
  - d) długotrwały okres występowania niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót lub spełnienie wymogów technologicznych, m. in. takie jak: mające miejsce na obszarach działania Wykonawcy powódź, gradobicie, trąba powietrzna, huragan, mrozy, ulewne deszcze bądź opady śniegu o dużych rozmiarach i o dużej sile oddziaływania;
  - e) siła wyższa bądź inne niespodziewane zdarzenie losowe, czasowo uniemożliwiające Wykonawcy wykonywanie robót, np.: epidemia, pożar, niezależny od Wykonawcy brak zasilania energii;
  - f) 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 przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego;
  - g) zmiana sposobu wykonania zamówienia, materiałów budowlanych, sprzętu, urządzeń, gdy wykorzystanie materiałów budowlanych, sprzętu, urządzeń wskazanych w dokumentacji projektowej lub ofercie stanie się niemożliwe bądź podyktowane będzie usprawnieniem procesu budowy, postępowaniem technologicznym, zwiększeniem bezpieczeństwa na budowie;
  - h) konieczność wykonania robót dodatkowych, mogących mieć wpływ na termin wykonania umowy;
  - i) konieczność pozyskania środków finansowych niezbędnych do całkowitego zakończenia robót budowlanych będących przedmiotem umowy;
  - j) konieczność uzyskania dodatkowych uzgodnień, pozwoleń, badań, ekspertyz lub decyzji administracyjnych;
  - k) wystąpienia nie zwinionej przez Wykonawcę awarii na terenie budowy;
  - l) działanie osób trzecich lub organów władzy publicznej powodujące przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji umowy;
  - m) wystąpienie robót nie ujętych w przedmiarze robót, a objętych projektem budowlanym,
  - n) zmiana terminu rozstrzygnięcia konkursu w ramach RPO.
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 ustawy Prawo zamówień publicznych, Prawo budowlane 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 czterech egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca, pozostałe Zamawiający.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

\* dotyczy wyłącznie umów realizowanych przez Wykonawcę/ów, który/rzy w ofercie zadeklarował/li wykonanie zamówienia przy udziale podwykonawców

**\*\* dotyczy wyłącznie umów realizowanych przez Wykonawcę/ów, który/rzy w ofercie nie zadeklarował/li wykonania zamówienia przy udziale podwykonawców**

Wykaz załączników do umowy:

Załącznik nr 1 - SIWZ

Załącznik nr 2 - Projekt budowlany

Załącznik nr 3 - Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

Załącznik nr 4 - Przedmiar robót

Załącznik nr 5 - Kosztorys ofertowy

Załącznik nr 6 - Pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych

Załącznik nr 7 – Pozwolenie konserwatorskie

Załącznik nr 8 – Oferta wykonawcy

Załącznik nr 9\* – Zakres rzeczowy robót budowlanych realizowanych za pomocą podwykonawców