

UMOWA O ROBOTY REMONTOWE nr/...../.....

zawarta w r. we Wrocławiu,

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „NAD ODRA” z siedzibą przy ul. A. Młodnickiego 36a, 50-305 Wrocław, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej pod numerem 0000127253, NIP: 898-182-73-86, REGON: 931936301, reprezentowaną przez:

1. Katarzynę Kruk - Prezes Zarządu,
2. Anetę Puczko – Zastępcę Prezesa Zarządu,

zwaną w dalszej części umowy „**Zamawiającym**”,

a

..... z siedzibą przy ul., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd pod numerem, NIP:, REGON:, reprezentowana przez:

1.
2.

zwana w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”,

łącznie dalej zwane „**Stronami**”,

o następującej treści:

§ 1. Przedmiot i zakres umowy

1. Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac remontowo-budowlanych polegających na remoncie 5 szt balkonów lokali mieszkalnych w budynku przy ul. A. Młodnickiego 22-32 we Wrocławiu tj. od strony tarasu kl. 24 i kl. 28.
2. Szczegółowy i wiążący zakres prac stanowiących przedmiot niniejszej umowy został określony w treści Listy Robót, która stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Dodatkowe wiążące wytyczne dla realizowanych prac zostały określone w treści Opinii technicznej dotyczącej stanu technicznego konstrukcji garaży podziemnych, balkonów zewnętrznych i wejść do budynków ul. Artura Młodnickiego 9-15, 12-20, 22-32, 34-40, 42-50 [dalej jako „Opinia Techniczna”], która stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że wszelkie prace stanowiące przedmiot niniejszej umowy zgodnie z ust. 1-3 powyżej (tj. zgodnie z Listą Robót oraz zgodnie z Opinią Techniczną) zostały ujęte w Ofercie Wykonawcy z dnia r. Oferta Wykonawcy stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
5. Wykonawca oświadcza, że dokonał oględzin i zapoznał się ze stanem technicznym frontu robót, a treść niniejszej umowy oraz jej załączników oraz jej załączników uwzględnia wszelkie informacje niezbędne dla prawidłowego wykonywania przedmiotu umowy.

§ 2. Zasady ogólne

1. Strony ustalają, iż w przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych, wykraczających poza zakres przedmiotu niniejszej umowy określonego w §1, których

konieczności wykonania Wykonawca nie mógł przewidzieć przy dochowaniu należytej staranności, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu ofertę na ich wykonanie z zachowaniem wskaźników cenotwórczych zastosowanych w ofercie z dnia (stanowiącej Załącznik nr 3 do niniejszej umowy). Podstawą wykonania prac dodatkowych będzie wyraźna pisemna zgoda Zamawiającego, protokół konieczności oraz pisemne porozumienie stron. Strony wyłączają możliwość dokonywania rozliczeń prac wykonanych na podstawie lub w związku z niniejszą umową na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

2. Wykonawca oświadcza, iż zapewnia wykwalifikowaną kadrę pracowników w ilości niezbędnej do właściwego wykonania przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zapewnia, iż przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z umową i przyjętymi ustaleniami, obowiązującymi przepisami, normami, sztuką budowlaną, zaleceniami producentów materiałów budowlanych i wiedzą techniczną. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z terenem budowy, warunkami komunikacyjnymi oraz faktem, że budynki, na których realizowane będą prace, są zamieszkałe. Na czas trwania robót budowlanych Wykonawca zabezpieczy teren tworząc plac budowy.

§ 3. Wymogi materiałowe

1. Przedmiot umowy wymieniony w § 1 będzie wykonany w całości z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę.
2. Wykonawca zobowiązuje się do stosowania wyłącznie materiałów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie na zasadach określonych w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1213).

§ 4. Terminy realizacji

1. Strony ustaliły następujące terminy realizacji umowy:
 - a. przekazania Wykonawcy frontu robót na dzień: r.;
 - b. rozpoczęcie robót na dzień r.;
 - c. zakończenia (wykonania) robót wynikających z umowy na dzień 30.10.2026 r.
2. Zakończenie (wykonania) robót, o którym mowa w ust. 1 lit. c. powyżej, może ulec wydłużeniu ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych, przy czym ostateczny termin realizacji całości prac wynikających z niniejszej umowy w sytuacji niesprzyjających warunków atmosferycznych nastąpi nie później, niż do 18.12.2026 r.
3. Przekazanie frontu robót zostanie potwierdzone pisemnym protokołem podpisanym przez obie strony przy udziale inspektora nadzoru Zamawiającego. Na dzień podpisania umowy nadzór inwestorski ze strony Zamawiającego prowadzi
4. Termin zakończenia robót, o którym mowa w ust. 1 lit. c. powyżej, obejmuje zakończenie wszelkich robót stwierdzone podpisaniem końcowego protokołu odbioru oraz całkowite uprzątnięcie terenu i doprowadzenie go do stanu pierwotnego.
5. Z chwilą podpisania protokołu przekazania frontu robót na Wykonawcę przechodzi ryzyko związane ze zdarzeniami na placu budowy i realizacją robót.
6. Wykonawca zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub kradzieżą powierzonego mu mienia oraz prowadzonych przez niego robót, aż do dnia podpisania przez Zamawiającego protokołu końcowego robót.

§ 5. Wynagrodzenie

1. Za prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy potwierdzone protokołem końcowym odbioru robót przysługuje Wykonawcy od Zamawiającego wynagrodzenie w kwocie zł

(słownie złotych:) netto powiększone o należny podatek VAT według stawki %.

2. Płatność za wykonane roboty odbywać się będzie zgodnie z § 6 niniejszej umowy.
3. Cena, o której mowa w ust. 1 powyżej zawiera wszelkie koszty Wykonawcy, a w szczególności koszty robocizny, pracy i amortyzacji sprzętu oraz materiałów.

§ 6. Sposób rozliczenia wykonawcy

1. Zapłata wynagrodzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy nastąpi w nast. sposób:
 - a. kwota netto powiększona o należny podatek VAT płatna po podpisaniu przez strony protokołu częściowego całości prac wchodzących w zakres Etapu I (stosownie do treści Listy Robót), a następnie dostarczeniu przez Wykonawcę faktury częściowej;
 - b. kwota netto powiększona o należny podatek VAT płatna po podpisaniu przez strony protokołu odbioru końcowego robót, a następnie dostarczeniu przez Wykonawcę faktury końcowej.
2. Warunkiem dokonania płatności, o których mowa w ust. 1 powyżej jest prawidłowe wystawienie i dostarczenie Zamawiającemu przez Wykonawcę faktury częściowej lub końcowej z terminem płatności nie krótszym, niż 14 dni.
3. Sporządzenie któregośkolwiek z protokołów, o których mowa w ust. 1 powyżej w sposób niezgodny z zasadami określonymi w §9 niniejszej umowy uprawnia Zamawiającego do wstrzymania płatności za etap, którego dany protokół dotyczy, do czasu sporządzenia protokołu w sposób zgodny z treścią §9 niniejszej umowy.
4. Płatności, o których mowa w ust. 1 powyżej dokonywane będą przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących kaucji gwarancyjnej, o której mowa w §10 ust. 5 niniejszej umowy.
5. Płatności dokonywane będą przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy każdorazowo wskazany na fakturze. Strony uzgadniają, że za moment dokonania płatności należy uznać moment obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT.
7. Wykonawca zobowiązany jest do wskazania w wystawianych fakturach rachunku bankowego, który znajduje się w wykazie informacji o podatnikach VAT prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej (tzw. Biała lista podatników VAT), w przeciwnym razie Zamawiający jest uprawniony do wstrzymania płatności do czasu przedstawienia przez Wykonawcę numeru rachunku bankowego wpisanego do wykazu informacji o podatnikach VAT.
8. W przypadku zwłoki w płatnościach z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Wykonawca może naliczać odsetki od niezapłaconej kwoty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
9. Wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia na podstawie niniejszej umowy może być przedmiotem przelewu wyłącznie za pisemną zgodą Zamawiającego, pod rygorem nieważności.

§7. Obowiązki wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
 - a. zorganizowanie we własnym zakresie placu budowy;
 - b. wykonanie robót w oparciu o przepisy Prawa Budowlanego, zgodnie z obowiązującymi normami, zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej, dokumentacją projektową oraz postanowieniami niniejszej umowy;
 - c. ściśle przestrzeganie przepisów BHP i ppoż;
 - d. przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska i gospodarki odpadami, a w szczególności zabezpieczanie i regularne usuwanie odpadów.

2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w przypadku jakichkolwiek szkód wyrządzonych Zamawiającemu lub osobom trzecim w związku z realizacją przedmiotu umowy.
3. Wykonawca ponosi pełne koszty zużycia wody w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy. Zamawiający zobowiązany jest wskazać Wykonawcy odpowiedni punkt poboru wody umożliwiające rozliczenie kosztów zużycia wody dla potrzeb prowadzonych prac na podstawie wskazań wodomierza, którego wskazania początkowe i końcowe zostaną utrwalone odpowiednio w protokole przekazania frontu robót i protokole końcowym odbioru robót.
4. Koszty dostawy energii elektrycznej niezbędnej do wykonania prac ponosić będzie Wykonawca. Obowiązkiem Zamawiającego jest wskazanie Wykonawcy odpowiedniego punktu poboru energii elektrycznej umożliwiającego rozliczenie kosztów zużycia dla potrzeb prowadzonych prac na podstawie wskazań licznika energii elektrycznej, którego wskazania początkowe i końcowe zostaną ustalone w protokole przekazania frontu robót i protokole końcowym odbioru robót.
5. Wykonawca zobowiązuje się do powierzenia funkcji kierownika budowy p. Wykonawca oświadcza, że p. posiada odpowiednie uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie. Zmiana osoby kierownika budowy powinna zostać pisemnie zakomunikowana Zamawiającemu, który może się sprzeciwić takiej zmianie wyłącznie w sytuacji, gdy wskazana osoba nie posiada stosownych uprawnień do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.
6. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania w trakcie całego okresu obowiązywania niniejszej umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pokrywającego ryzyko odpowiedzialności deliktowej i kontraktowej w ramach prowadzonej przez Wykonawcę działalności gospodarczej. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej nr wystawioną przez (kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej umowy).
7. Wykonawca zobowiązany jest do informowania inspektora nadzoru Zamawiającego, jak również Zamawiającego o każdorazowej konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych w terminie 2 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania.
8. Wykonawca zobowiązany jest do informowania inspektora nadzoru Zamawiającego, jak również Zamawiającego o każdorazowym ukończeniu robót zanikających i ulegających zakryciu w terminie 2 dni od daty ich zakończenia. Inspektor nadzoru Zamawiającego winien dokonać odbioru tych robót (z zastrzeżeniem uzgodnień wynikających z treści § 9 ust. 4 i nast. niniejszej umowy) w terminie nie dłuższym, niż 3 dni robocze od daty otrzymania od Wykonawcy informacji o ukończeniu robót zanikających i ulegających zakryciu.
9. W przypadku braku powiadomienia inspektora nadzoru Zamawiającego oraz Zamawiającego o ukończeniu robót zanikających i ulegających zakryciu w terminie, o którym mowa w ust. 8 powyżej, Wykonawca zobowiązany jest do odkrycia robót na własny koszt (w zakresie umożliwiającym należyte dokonanie odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu), a następnie przywrócenia robót do stanu przed odkryciem również na swój koszt.
10. Wszelkie informacje oraz zawiadomienia, o których mowa w ust. 7-9 powyżej Wykonawca winien przekazać inspektorowi nadzoru Zamawiającego oraz Zamawiającemu w postaci przesyłki poleconej lub w postaci wiadomości e-mail, skierowanej na adres wskazany w treści § 13 ust. 3 niniejszej umowy.
11. Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania i przekazania Zamawiającemu najpóźniej w dniu odbioru końcowego robót wszystkich wymaganych prawem oraz przez Zamawiającego dokumentów, w tym w szczególności atestów, certyfikatów, deklaracji zgodności, świadectw dopuszczenia do obrotu lub eksploatacji dla zastosowanych wyrobów budowlanych, wymaganą przez przepisy prawa budowlanego dokumentację powykonawczą, zaświadczeń właściwych jednostek i organów, protokołów odbiorów technicznych, oświadczeń kierownika

budowy o zakończeniu robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy oraz dokumentów potwierdzających utylizację odpadów powstałych w związku z realizacją prac (karty przekazania odpadu).

12. Wykonawca jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu wszelkich instrukcji i innych dokumentów tego rodzaju związanych z wykorzystanymi w ramach prac materiałami.
13. Wykonawca zobowiązuje się do udzielania Zamawiającemu wszelkich informacji, w tym wyjaśnień związanych z bieżącą realizacją prac objętych niniejszą umową, odnoszenia się na bieżąco do uwag Zamawiającego oraz inspektora nadzoru Zamawiającego, a także informowania Zamawiającego o każdym zagrożeniu dotyczącym opóźnienia terminu wykonania prac objętych niniejszą umową i przyczynach tego opóźnienia.
14. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego wykonania robót nieobjętych niniejszą umową, jeżeli są one niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią. O podjęciu robót zabezpieczających Wykonawca winien niezwłocznie i skutecznie powiadomić Zamawiającego i inspektora nadzoru Zamawiającego. Koszty tych prac poniesie Wykonawca.

§ 8. Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający jest zobowiązany do przekazania Wykonawcy frontu robót w terminie wskazanym w § 4 ust. 1 pkt a. niniejszej umowy.
2. Zamawiający jest zobowiązany do należytego ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.
3. Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty umówionego wynagrodzenia, zgodnie z treścią § 5 i § 6 niniejszej umowy.

§ 9. Odbiór robót

1. Wykonane w ramach niniejszej umowy roboty podlegają odbiorom według zasad określonych w niniejszym paragrafie.
2. Strony ustalają, że będą dokonywać następujących odbiorów prac objętych niniejszą umową:
 - a. częściowych odbiorów robót zanikających lub ulegających zakryciu;
 - b. częściowego odbioru robót po zakończeniu Etapu I (stosownie do Listy Robót);
 - c. odbioru końcowego robót.
3. Częściowy odbiór robót zanikających lub ulegających zakryciu będzie odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w § 7 ust. 8 - 10 niniejszej umowy.
4. Zamawiający ma prawo odmowy odbioru prac zanikających i ulegających zakryciu w przypadku stwierdzenia wad lub usterek oraz w przypadku stwierdzenia, że nie zostały one zrealizowane zgodnie z zakresem prac wskazanym w § 1 ust. 1-3 niniejszej umowy.
5. W wypadku, o którym mowa w ust. 4 powyżej Zamawiający wyznaczy Wykonawcy odpowiedni termin do usunięcia nieprawidłowości, po czym ponownie przystąpi do częściowego odbioru prac zanikających lub ulegających zakryciu. W przypadku opóźnienia w usuwaniu nieprawidłowości stosuje się § 11 ust. 1 lit. c. niniejszej umowy.
6. Z czynności każdego odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu zostanie sporządzony protokół podpisany przez Zamawiającego lub inspektora nadzoru Zamawiającego oraz Wykonawcę. W przypadku odmowy odbioru przez Zamawiającego w sytuacji, o której mowa w ust. 4 powyżej, Zamawiający lub inspektor nadzoru Zamawiającego oraz Wykonawca sporządzą i podpiszą pisemną notatkę, zawierającą wskazanie stwierdzonych nieprawidłowości oraz informację o wyznaczonym terminie do usunięcia nieprawidłowości.
7. Do każdego protokołu lub notatki, o których mowa w ust. 6 powyżej załączone zostaną fotografie uwzględniające poszczególne warstwy robót zanikających lub ulegających zakryciu.

8. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru częściowego będą roboty wchodzące w zakres Etapu I określonego w Liście Robót.
9. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego oraz inspektora nadzoru Zamawiającego o gotowości do dokonania odbioru częściowego niezwłocznie po zakończeniu realizacji robót obejmujących Etap I zgodnie z Listą Robót.
10. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 9 powyżej nastąpi w postaci przesyłki poleconej lub w postaci wiadomości e-mail, skierowanej na adres wskazany w treści § 13 ust. 3 niniejszej umowy.
11. Zamawiający wyznaczy datę i godzinę każdego z odbiorów częściowych w terminie nie dłuższym, niż 3 dni od dnia otrzymania zawiadomienia Wykonawcy o gotowości do dokonania tego odbioru.
12. Zamawiający ma prawo odmowy odbioru robót objętych odbiorem częściowym w przypadku stwierdzenia wad lub usterek oraz w przypadku stwierdzenia, że nie zostały one zrealizowane zgodnie z zakresem prac wchodzących w zakres Etapu I zgodnie z Listą Robót.
13. W wypadku, o którym mowa w ust. 12 powyżej Zamawiający wyznaczy Wykonawcy odpowiedni termin do usunięcia nieprawidłowości, po czym ponownie przystąpi do częściowego odbioru prac właściwych dla Etapu I zgodnie z Listą Robót.
14. Z czynności odbioru częściowego zostanie sporządzony protokół podpisany przez Zamawiającego lub inspektora nadzoru Zamawiającego oraz Wykonawcę. W przypadku odmowy odbioru przez Zamawiającego w sytuacji, o której mowa w ust. 12 powyżej, Zamawiający lub inspektor nadzoru Zamawiającego oraz Wykonawca sporządzą i podpiszą pisemną notatkę, zawierającą wskazanie stwierdzonych nieprawidłowości oraz informację o wyznaczonym terminie do usunięcia nieprawidłowości.
15. Do każdego protokołu lub notatki, o których mowa w ust. 14 powyżej załączone zostaną fotografie uwzględniające stan wykonanych robót oraz wszelkie ewentualnie stwierdzone nieprawidłowości.
16. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie całość robót, o których mowa w § 1 ust. 1-3 niniejszej umowy.
17. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego oraz inspektora nadzoru Zamawiającego o gotowości do dokonania odbioru końcowego robót niezwłocznie po zakończeniu realizacji całości robót, przy uwzględnieniu terminu realizacji robót stosownie do treści § 4 niniejszej umowy.
18. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 17 powyżej nastąpi w postaci przesyłki poleconej lub w postaci wiadomości e-mail, skierowanej na adres wskazany w treści § 13 ust. 3 niniejszej umowy.
19. Zamawiający wyznaczy datę i godzinę odbioru końcowego robót w terminie nie dłuższym, niż 5 dni od dnia otrzymania zawiadomienia Wykonawcy o gotowości do dokonania tego odbioru.
20. Czynności końcowego odbioru robót zostaną zakończone nie później niż w terminie 3 dni roboczych od ich rozpoczęcia.
21. Zamawiający ma prawo do odmowy odbioru końcowego robót w przypadku stwierdzenia wad lub usterek oraz w przypadku stwierdzenia, że nie zostały one zrealizowane zgodnie z zakresem robót wskazanym w § 1 ust. 1-3 niniejszej umowy.
22. Jeżeli w trakcie odbioru końcowego robót zostaną stwierdzone nieprawidłowości nadające się do usunięcia, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy nowy termin odbioru końcowego z jednoczesnym wskazaniem zakresu, sposobu i terminu usunięcia nieprawidłowości, a tym samym Wykonawca pozostaje w zwłoce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z umowy.
23. Jeżeli w trakcie odbioru końcowego robót zostaną stwierdzone nieprawidłowości nienadające się do usunięcia, Zamawiający ma prawo:
 - a. do obniżenia wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy stosownie do obniżonej wartości technicznej, użytkowej i estetycznej przedmiotu odbioru z zachowaniem rękopisami za ten element. W takim wypadku Zamawiający przekaze Wykonawcy

oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia w postaci przesyłki poleconej lub w postaci wiadomości e-mail, skierowanej na adres wskazany w treści § 13 ust. 3 niniejszej umowy;

b. w przypadku gdy wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, do żądania wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi na koszt Wykonawcy lub gdy Wykonawca nie daje rękojmi poprawnego wykonania odstąpi od umowy i zleci wykonanie przedmiotu odbioru innemu wykonawcy, lecz na koszt dotychczasowego Wykonawcy.

24. Z czynności odbioru końcowego robót zostanie sporządzony pisemny protokół podpisany przez Zamawiającego lub inspektora nadzoru Zamawiającego oraz Wykonawcę. W przypadku odmowy odbioru przez Zamawiającego w sytuacji, o której mowa w ust. 21 powyżej, Zamawiający lub inspektor nadzoru Zamawiającego oraz Wykonawca sporządzą i podpiszą pisemną notatkę, zawierającą wskazanie stwierdzonych nieprawidłowości.
25. Do każdego protokołu lub notatki, o których mowa w ust. 24 powyżej załączone zostaną fotografie uwzględniające stan wykonanych robót oraz wszelkie ewentualnie stwierdzone nieprawidłowości.
26. Za datę faktycznego wykonania (zakończenia) robót określonych w § 1 ust. 1-3 niniejszej umowy uznaje się datę podpisania protokołu odbioru końcowego robót przez obie strony.
27. Nieprzekazanie przez Wykonawcę do dnia odbioru końcowego robót dokumentacji, o której mowa w § 7 ust. 11 niniejszej umowy uzasadnia odmowę dokonania odbioru końcowego robót przez Zamawiającego. Nieprzekazanie wspomnianej dokumentacji poczytywane będzie za nieprawidłowości, o których mowa w ust. 21 powyżej.
28. W imieniu Zamawiającego protokół odbioru podpisany będzie przez członków zarządu lub osobę upoważnioną przez zarząd na podstawie odrębnego pisemnego pełnomocnictwa oraz ustanowionego inspektora nadzoru Zamawiającego.
29. Protokoły odbiorów częściowych, o których mowa w ust. 2 lit. b. powyżej oraz protokół odbioru końcowego robót sporządzone zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy stanowią wyłączną podstawę wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT.

§ 10. Gwarancja i Rękojmia

1. Wykonawca udziela gwarancji oraz rękojmi na wykonane roboty określone w § 1 ust. 1-3 niniejszej umowy na okres ... miesięcy liczonych od dnia bezusterkowego odbioru końcowego robót.
2. W przypadku stwierdzenia w okresie gwarancji i rękojmi wad lub usterek Zamawiający zobowiązuje się niezwłocznie, tj. w terminie 14 dni od ujawnienia się wady, zawiadomić Wykonawcę o jej wystąpieniu. Zawiadomienie takie może zostać przekazane Wykonawcy na piśmie w postaci przesyłki poleconej lub w postaci wiadomości e-mail, skierowanej na adres wskazany w § 13 ust. 3 niniejszej umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do usuwania wad lub usterek w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 powyżej. Wykonawca zobowiązuje się do zakończenia usuwania wad w terminie 30 dni od rozpoczęcia prac, chyba że okaże się to niemożliwe wskutek siły wyższej. Nieprzystąpienie przez Wykonawcę do usuwania usterek w powyżej wskazanym terminie upoważnia Zamawiającego do wykonania niezbędnych prac na koszt i ryzyko Wykonawcy.
4. Gwarancja nie obejmuje wad zaistniałych:
 - a. wskutek niewłaściwego działania lub zaniechania użytkownika;
 - b. w wyniku działania siły wyższej;
 - c. w wyniku działania lub zaniechania osób trzecich, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.
5. Na zabezpieczenie kosztów usuwania wad w związku z uprawnieniami z tytułu gwarancji, jak również na zabezpieczenie kar umownych z tytułu nieusunięcia tych wad w terminie,

Zamawiający zatrzyma jako kaucję gwarancyjną 5% z każdej części wynagrodzenia Wykonawcy wypłacanej na podstawie § 6 ust. 1 niniejszej umowy.

6. Jeżeli w okresach gwarancji nie ujawnią się wady wykonanych robót budowlanych, Zamawiający jest obowiązany zwrócić Wykonawcy kaucję w ciągu 14 dni po upływie tego okresu.
7. Jeżeli kwota kaucji gwarancyjnej została wykorzystana przez Zamawiającego tylko w części, pozostała część kaucji podlega zwrotowi na rzecz Wykonawcy w ciągu 14 dni po upływie okresów rękojmi lub gwarancji.
8. Kwota kaucji gwarancyjnej nie jest oprocentowana.

§ 11. Kary umowne i odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy karę umowną w następującej sytuacji i wysokości:
 - a. 0,25% umówionego wynagrodzenia netto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień kalendarzowy opóźnienia – w przypadku opóźnień w stosunku do terminu zakończenia (wykonania) robót wynikających z umowy określonego w § 4 ust. 1 lit. c. niniejszej umowy;
 - b. 0,25% umówionego wynagrodzenia netto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień kalendarzowy opóźnienia – w przypadku opóźnień w usuwaniu wad lub usterek w okresie rękojmi lub gwarancji (tj. w przypadku uchybienia terminom, o których mowa w § 10 ust. 3 niniejszej umowy);
 - c. 0,25% umówionego wynagrodzenia netto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień kalendarzowy opóźnienia – w przypadku opóźnień w usuwaniu nieprawidłowości stwierdzonych w wykonaniu prac zanikających i ulegających zakryciu zgodnie z § 9 ust. 4 i 5 niniejszej umowy.
2. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy karę umowną w wysokości 1 000,00 zł (słownie złotych: jeden tysiąc i 00/100) za każde naruszenie postanowień niniejszej umowy.
3. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% umówionego wynagrodzenia netto ustalonego w § 5 ust. 1 za każdy przypadek skorzystania przez Wykonawcę przy realizacji robót objętych niniejszą umową z usług podwykonawcy, który nie został zaakceptowany przez Zamawiającego w trybie określonym w § 12 ust. 1 niniejszej umowy.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 10% umówionego wynagrodzenia netto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy. Naliczenie powyższej kary umownej następuje niezależnie od kar umownych, o których mowa w ust. 1 powyżej.
5. Zamawiający jest uprawniony do żądania zapłaty kar umownych z tytułu opóźnień w zakończeniu robót lub usuwaniu wad lub usterek w okresie rękojmi lub gwarancji, o których mowa w ust. 1 powyżej, także po zakończeniu całości robót.
6. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wykonawcy kary umownej w wysokości 5% umówionego wynagrodzenia netto ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
7. Kary umowne będą każdorazowo płatne w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania przelewem na rachunek bankowy wskazany w treści wezwania.
8. Zapłata kar umownych, o których mowa w ust. 1-5 powyżej nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia szkody przewyższającej na zasadach ogólnych.
9. Postanowienia dotyczące kar umownych pozostają w mocy również w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron.
10. Strony zgodnie postanawiają, że oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w następujących wypadkach:

- a. Zamawiający może odstąpić od niniejszej umowy z winy Wykonawcy, jeżeli:
- Wykonawca nie posiada wystarczających środków na bieżącą realizację robót objętych niniejszą umową;
 - Wykonawca nie rozpoczął robót w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. b., a opóźnienie przekracza 14 dni roboczych;
 - Wykonawca przerwał realizację robót objętych niniejszą umową bez zgody Zamawiającego, a przerwa trwa dłużej niż 7 dni roboczych, chyba że przerwa ta nastąpiła na skutek siły wyższej;
 - Wykonawca wykonuje roboty objęte niniejszą umową w sposób wadliwy, sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy lub zasadami wiedzy technicznej, a pomimo wezwania przez Zamawiającego do zmiany w wyznaczonym terminie sposobu ich wykonywania Wykonawca nie zaprzestał wadliwego i/lub sprzecznego z umową wykonywania robót;
 - Wykonawca opóźnia się z realizacją robót tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. c. niniejszej umowy;
 - Wykonawca przy wykonywaniu robót objętych niniejszą umową skorzystał z podwykonawcy, które nie został zaakceptowany przez Zamawiającego w trybie określonym w § 12 ust. 1 niniejszej umowy;
 - w stosunku do Wykonawcy wszczęto postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub likwidacyjne.
- b. Wykonawca może odstąpić od niniejszej Umowy z winy Zamawiającego, jeżeli:
- Zamawiający nie zapłaci Wykonawcy którejkolwiek z części umówionego wynagrodzenia, w terminie, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy;
 - roboty zostaną wstrzymane przez Zamawiającego na okres dłuższy niż 21 dni.
11. Prawo do odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 10 powyżej przysługuje stronom w terminie 6 miesięcy od dnia wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych w tych postanowieniach.

§ 12. Podwykonawcy

1. W przypadku, gdy Wykonawca zechce skorzystać z podwykonawcy wymagane jest uzyskanie uprzedniej pisemnej zgody Wykonawcy, pod rygorem nieważności wobec Zamawiającego oraz zapłaty kary umownej zgodnie z § 11 ust. 3 niniejszej umowy. W celu uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego na podwykonawcę, Zamawiający zobowiązany jest w odniesieniu do podwykonawcy przedstawić zakres jego prac oraz umowę zobowiązującą do wykonania robót. Zmiana umowy z podwykonawcą powoduje konieczność uzyskania ponownej, pisemnej akceptacji Zamawiającego.
2. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca w każdym czasie, aż do pełnego wykonania wszystkich zobowiązań Wykonawcy wynikających z niniejszej Umowy, zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczania szczegółowego zestawienia podwykonawców wraz z podaniem zakresu prac oraz stanu ich wykonania.

§ 13. Przedstawicielstwo oraz Osoby kontaktowe

1. Osobą nadzorującą prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy ze strony Zamawiającego jest inspektor nadzoru oraz
2. Osobą nadzorującą prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy ze strony Wykonawcy jest: (nr tel.:, adres e-mail:
3. Strony wskazują osoby kontaktowe dla wszystkich spraw związanych z realizacją niniejszej umowy:

- a. ze strony Zamawiającego - (nr tel.:, adres e-mail: biuro@smnadodra.pl);
b. ze strony Wykonawcy – (nr tel.:, adres e-mail:

§14. Dane osobowe

1. Strony przetwarzają dane osobowe osób reprezentujących drugą stronę oraz osób przydzielonych do wykonania robót objętych umową jako odrębni administratorzy danych osobowych.
2. Strony będą udostępniały sobie dane osobowe osób reprezentujących drugą stronę oraz pracowników przydzielonych do wykonania robót, w tym: imię i nazwisko, stanowisko, adres e-mail, numer telefonu i inne dane, jeśli ich udostępnienie będzie konieczne do wykonania robót objętych niniejszą umową.
3. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania osobom reprezentującym drugą stronę oraz osobom przydzielonym do wykonania robót objętych umową przed przystąpieniem do realizacji prac informacji o przetwarzaniu danych osobowych przez Wykonawcę. Przystąpienie do wykonania robót jest jednoznacznie z potwierdzeniem przez Wykonawcę wykonania tego obowiązku.
4. W przypadku, gdy zajdzie taka potrzeba strony zawrą umowę powierzenia danych osobowych.

§ 15. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy wymienione niżej stanowią jej integralną część
 - a. Załącznik Nr 1 – Lista Robót;
 - b. Załącznik Nr 2 – Opinia techniczna dotycząca stanu technicznego konstrukcji garaży podziemnych, balkonów zewnętrznych i wejść do budynku ul. Artura Młodnickiego 9-15, 12-20, 22-32, 34-40, 42-50;
 - c. Załącznik Nr 3 – Oferta Wykonawcy;
 - d. Załącznik Nr 4 – kopia polisy ubezpieczenia OC Wykonawcy;
 - e. Załącznik Nr 5 – Regon Wykonawcy,
 - f. Załącznik Nr 6 – NIP Wykonawcy
 - g. Załącznik Nr 7 - wpis do CEIDG lub KRS Wykonawcy.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Strony zobowiązują się do polubownego rozwiązywania wszelkich kwestii spornych wynikłych w związku z zawarciem lub wykonywaniem niniejszej umowy. Jeżeli strony nie dojdą do porozumienia spór będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednej otrzymała każda ze stron.

.....
Wykonawca

.....
Zamawiający