

Umowa o roboty budowlane Nr ...

zawarta w dniu 2026 roku w Warszawie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar” z siedzibą w Warszawie, ul. Salamandry 3, 03-982 Warszawa, NIP 113-263-30-10, KRS 0000263802 reprezentowaną przez:

Marcina Galasa – Prezesa Zarządu

Arkadiusza Książka – Zastępcę Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej treści umowy „Zamawiającym” lub Spółdzielnią,

a

.....
.....

zwany w dalszej treści umowy „Wykonawcą”
o następującej treści:

§1

Przedmiot Umowy

Zamawiający zamawia, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na: **„Remoncie kapitalnym balkonów w 7 pionach w budynku przy ul. Rogalskiego 2 w Warszawie”.**

1. Szczegółowy zakres prac znajduje się w dokumentacji projektowej tj. zatwierdzony projekt budowlany wraz ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, zwanej dalej także „Projektem”, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, w przedmiarze stanowiącym załącznik nr 2 do umowy. Roboty nie wymienione w opisie przedmiotu zamówienia, jeżeli są one niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią (za wykonanie tych robót nie przysługuje Wykonawcy odrębne wynagrodzenie).

2. Wykonawca jest zobowiązany do tymczasowego zagospodarowania terenu na czas budowy (zaplecze) i jego likwidacji po zakończeniu robót, własnym staraniem i na własny koszt, wdrożenia czasowej organizacji ruchu i jej utrzymania podczas wykonywania robót.

3. Wykonawca wykona przedmiot umowy określony w ust.1 z należytą starannością, zgodnie z „Projektem” i Przedmiarem, obowiązującymi Polskimi Normami i przepisami prawa, zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz postanowieniami niniejszej umowy. Jednocześnie Wykonawca nie może wprowadzać nieautoryzowanych zmian do „Projektu” i Przedmiaru ani wykonywać prac niezgodnie z „Projektem” i Przedmiarem.

4. Wszystkie roboty wykonane będą z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę zgodnie z wymaganiami specyfikacji, są fabrycznie nowe, wolne od roszczeń osób trzecich.

5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem prac i wskazanym przez Zamawiającego sposobem ich wykonania i nie zgłasza uwag w tym zakresie, a sporządzona przez niego oferta, obejmuje pełen zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia opisanego w „Projekcie” i Przedmiarze, wskazanym w niniejszej umowie, jak również wszystkie roboty tymczasowe i prace towarzyszące niezbędne do realizacji przedmiotu umowy.

§2

Obowiązki Stron

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a. wprowadzenie protokolarne Wykonawcy na teren budowy w terminie 7 dni licząc od dnia podpisania umowy;
- b. zapewnienie nadzoru poprzez ustanowienie Inspektora nadzoru;

- c. dokonywanie odbioru wykonanych robót w terminach i na zasadach określonych w umowie.
- d. Terminowej zapłaty wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace.
- e. Przekazania kompletu Dokumentacji Projektowej, którą Wykonawca zwróci przy odbiorze końcowym.
- f. Akceptacji pisemnego harmonogramu rzeczowo-finansowego w terminie 5 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego albo zgłoszenie w formie pisemnej uwag, które Wykonawca ma obowiązek uwzględnić, przedkładając Zamawiającemu w terminie 3 dni poprawione dokumenty w celu zatwierdzenia. W przypadku nie uwzględnienia uwag Wykonawca przedstawi uzasadnienie a Zamawiający zdecyduje, czy je uwzględnić.
- g. Zamawiający może także zażądać od Wykonawcy zmiany osób, jeżeli uzna, że nie wykonują należycie swoich obowiązków. Wykonawca obowiązany jest dokonać zmiany tych osób w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty złożenia wniosku przez Zamawiającego.
- h. Zaakceptowana przez Zamawiającego zmiana którejkolwiek z osób, winna być potwierdzona pisemnie i nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.

2. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- a. zapewnienie nadzoru poprzez ustanowienie Kierownika budowy/robót; i dostarczenia Zamawiającemu w dniu zawarcia umowy, oświadczenia kierownika budowy o przejęciu obowiązku kierowania budową wraz z posiadanymi uprawnieniami i zaświadczeniem właściwej izby samorządu zawodowego o członkostwie,
- b. wykonanie prac zgodnie z niniejszą umową oraz załącznikami do Umowy;
- c. uzgadnianie z przedstawicielem Zamawiającego wszelkich szczegółów dotyczących robót objętych niniejszą umową;
- d. wejście na miejsce wykonywania umowy i rozpoczęcie prac w terminie określonym w umowie,
- e. zorganizowanie, zagospodarowanie, wyposażenie i zabezpieczenie terenu realizowanych prac budowlanych;
- f. zapewnienie zakupów i dostaw materiałów, konstrukcji, urządzeń, sprzętu i narzędzi, niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, dostarczenia w odpowiednim terminie (na pisemne żądanie Zamawiającego) próbek wszystkich materiałów i elementów do wbudowania wraz z odpowiednią kartą uzgodnienia materiału;
- g. stosowanie materiałów, technik wykonawczych, sprzętu, metod diagnozowania i kontroli spełniających wymagania techniczne określone odpowiednimi przepisami i normami w tym zakresie, w przypadkach, gdy Zamawiający zgłosi zastrzeżenia w tym zakresie, Wykonawca zobowiązany będzie niezwłocznie przedstawić Zamawiającemu konieczne aprobaty, wyniki badań i ocen oraz ekspertyzy,
- h. prowadzenie prac objętych przedmiotem umowy zgodnie z odpowiednimi normami oraz wiedzą techniczną;
- i. uzyskanie informacji o istniejącym uzbrojeniu na placu budowy od odpowiednich jednostek eksploatacyjnych,
- j. usunięcie wszelkich ewentualnych kolizji występujących na terenie budowy i pokrycia w ramach umowy kosztów z tym związanych,
- k. prowadzenie na bieżąco i przechowywania na terenie budowy dokumentów w formie zgodnej z przepisami art. 3 pkt 13 i art. 46 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z **2023 r. poz. 682**), w szczególności Dziennika budowy,
- l. zapewnienie stałej obecności kierownika budowy oraz zapewnienia prowadzenia robót i ich nadzoru przez kierowników robót o odpowiedniej specjalności,

- m. zapewnienie we własnym zakresie miejsca czasowej i stałej zwałki nadmiaru ziemi i gruzu oraz pozostałych odpadów budowlanych poza terenem budowy, w ramach wynagrodzenia umownego określonego w § 7 umowy,
 - n. zawiadamianie Zamawiającego o trybie i sposobie wykonywania robót zanikających lub ulegających zakryciu w terminie umożliwiającym ich odbiór,
 - o. zapewnienie wszystkich odbiorów specjalistycznych i pełnej obsługi geodezyjnej w szczególności inwentaryzacji powykonawczej;
 - p. ochrona mienia i zabezpieczenia przeciwpożarowego w trakcie budowy,
 - q. nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy,
 - r. ochrona środowiska na terenie robót i w bezpośrednim otoczeniu, utrzymanie czystości na drogach, chodnikach i dojazdach;
 - s. zabezpieczenie przed zniszczeniem lub uszkodzeniem na swój koszt, wcześniej wykonanych elementów mogących ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu w trakcie prowadzenia robót własnych;
 - t. wykonywanie wszelkich zgodnych z prawem i treścią niniejszej Umowy poleceń przedstawiciela Zamawiającego dotyczących przedmiotu umowy. Polecenia Zamawiającego powinny być wydawane na piśmie;
 - u. ubezpieczenie robót w toku od ryzyk losowych;
 - v. zapłata za zużytą wodę i energię elektryczną w udostępnionym przez zamawiającego pomieszczeniach socjalno-gospodarczych określonych w ust.1a. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego oraz urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku ryczałtu ustalonego przez Zamawiającego.
 - w. terminowe oddanie przedmiotu umowy,
 - x. prowadzenie imiennej ewidencji pracowników przebywających na terenie budowy. Ewidencja będzie przekazana Zamawiającemu wraz z rozpoczęciem faktycznym realizacji Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę,
 - y. przekazanie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej na 7 (siedem) dni roboczych przed ostatecznym odbiorem robót, w wersji papierowej wraz z inwentaryzacją geodezyjną (po 3 egz.), wewnętrznym dziennikiem robót, oświadczeniem kierownika budowy, wszystkich deklaracji i/lub certyfikatów, atestów, protokołów badań i pomiarów przed zgłoszeniem przedmiotu umowy do odbioru końcowego.
 - z. wykonanie Dokumentacji Powykonawczej (3 egz.) wraz z przeniesieniem na Zamawiającego autorskich praw majątkowych do Dokumentacji Powykonawczej, z wyłączeniem standardowych dokumentów (np: karty katalogowe, DTR, instrukcje eksploatacji) producentów urządzeń,
 - aa. uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu budowy i przekazanie go w terminie ustalonym do odbioru końcowego robót.
3. Wykonawca oświadcza, iż zostały mu przekazane wszelkie dane i informacje, mające wpływ na bieżącą realizację robót.
4. Wykonawca nie ma prawa, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, przenieść na osobę trzecią, wierzytelności już wymaganych, a także przyszłych, przysługujących Wykonawcy wobec Zamawiającego na podstawie niniejszej umowy. Powyższy zakaz dotyczy także praw związanych z wierzytelnością, w szczególności roszczeń o zaległe odsetki – art. 509 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego.
5. Wykonawca w terminie 10 – ciu dni od dnia zawarcia umowy przedłoży Zamawiającemu do akceptacji harmonogram rzeczowo-finansowy sporządzony zgodnie z „Projektem” i Opisem Przedmiotu Zamówienia, na podstawie przedmiaru Przedmiaru. W przypadku zlecenia robót podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w harmonogramie należy wyodrębnić pozycje realizowane przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę.

6. W przypadku wykonywania prac zamiennych, dodatkowych robót związanych z przedmiotem umowy lub zmiany urządzeń przewidzianych w „Projekcie” i Przedmiarze, Wykonawca będący inicjatorem zmiany zobowiązany jest uzyskać na to pozytywną opinię Inspektora Nadzoru Autorskiego oraz Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, a także akceptację Zamawiającego wyrażoną na piśmie. Opinie Inspektora Nadzoru Autorskiego i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego oraz uzgodnienia Stron w tym zakresie zostaną wpisane do dziennika budowy.
7. Dokumentacja Powykonawcza będzie uwzględniała wprowadzone zmiany, wynikające z prac zamiennych.
8. W razie konieczności uzyskania, w związku z pracami zamiennymi, jakichkolwiek decyzji, pozwoleń, opinii, wprowadzenia zmian do dokumentacji projektowej, o ile odpowiedzialności w tym zakresie nie ponosi Projektant, Wykonawca zobowiązuje się do dokonania tych czynności w ramach skalkulowanego wcześniej Wynagrodzenia.
9. Wykonawca oświadcza, że w chwili przedstawienia Dokumentacji Powykonawczej do odbioru będzie ona wolna od jakichkolwiek wad prawnych i fizycznych. Wykonawca zobowiązuje się, w okresie od przedłożenia Dokumentacji Powykonawczej do jej odbioru, nie podejmować jakichkolwiek działań, które mogłyby doprowadzić do zmiany statusu praw majątkowych do Dokumentacji Powykonawczej na niekorzyść Zamawiającego, jak też podjąć wszelkie działania zmierzające do zapobieżenia zmianom statusu praw majątkowych do Dokumentacji Powykonawczej na niekorzyść Zamawiającego.
10. W wyniku realizacji i przekazania przez Podwykonawcę Zamawiającemu Dokumentacji Powykonawczej, Zamawiający nabywa całość praw majątkowych, w tym autorskich praw majątkowych, do Dokumentacji Powykonawczej stworzonej przez Podwykonawcę lub działające w jego imieniu osoby trzecie w wyniku realizacji Inwestycji. W sytuacji wskazanej powyżej, przeniesienie będzie następowało ze skutkiem od dnia dokonania odbioru Dokumentacji Powykonawczej lub jej części przez Zamawiającego. Dla skuteczności przeniesienia praw przewidzianych w Umowie nie jest potrzebne jakiejkolwiek dodatkowe oświadczenie Wykonawcy,
11. Wykonawca przenosi na Zamawiającego, z chwilą odbioru Dokumentacji Powykonawczej bądź jej części, w ramach wynagrodzenia wskazanego w § 7 Umowy całość praw majątkowych do Dokumentacji Powykonawczej, w szczególności całość autorskich praw majątkowych na wszystkich znanych w dniu przeniesienia polach eksploatacji, w tym:
- a) utrwalenie, zwielokrotnienie za pomocą druku, technik reprograficznych, filmu, nagrania magnetofonowego, zapisu magnetycznego, nośnika elektronicznego, nośnika cyfrowego,
 - b) digitalizacja,
 - c) modyfikacja,
 - d) wpisanie do pamięci komputera,
 - e) udostępnienie za pośrednictwem sieci komputerowych, w tym Internetu, intranetu i extranetu,
 - f) inkorporowanie Dokumentacji Powykonawczej do utworu multimedialnego i/lub utworu zbiorowego;
 - g) wprowadzenie do obrotu, używanie w obrocie gospodarczym lub niegospodarczym,
 - h) publiczne wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, a także publiczne udostępnienie Dokumentacji Powykonawczej w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niej dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym,
 - i) sprzedaż, najem, użyczenie, innego rodzaju odpłatne lub nieodpłatne udostępnianie osobom trzecim,
 - j) trwale lub czasowe zwielokrotnienia w całości lub w części jakimikolwiek środkami i w jakiejkolwiek formie,
 - k) tłumaczenia, przystosowywania, zmiany.

12. Z chwilą przeniesienia na Zamawiającego autorskich praw majątkowych do wykonanego przedmiotu umowy przechodzi na Zamawiającego w ramach wynagrodzenia określonego w § 7 umowy własność odebranych egzemplarzy Dokumentacji Powykonawczej i nośników (płyty CD).

13. Ponadto Wykonawca udziela w ramach wynagrodzenia wskazanego w § 7 Umowy Zamawiającemu, z chwilą przekazania Dokumentacji Powykonawczej lub jej części, wyłącznego zezwolenia na dokonywanie opracowań Dokumentacji Powykonawczej oraz korzystanie i rozporządzanie prawami do nich wraz z prawem udzielania dalszych zezwoleń w powyższym zakresie. Wykonawca nie zachowuje wyłącznego prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich.

14. Strony uzgadniają, iż w przypadku braku wyraźnego pisemnego wskazania o udzieleniu wyłącznie prawa do korzystania z Dokumentacji Powykonawczej, rozumiane będzie, iż nastąpiło przeniesienie prawa w zakresie, określonym powyżej.

15. Wykonawca zobowiązuje się, w imieniu własnym lub innych podmiotów pierwotnie uprawnionych (autorów), nie wykonywać wobec Zamawiającego autorskich praw osobistych, które będą mu przysługiwały w stosunku do Dokumentacji Powykonawczej, w tym: do nienaruszalności treści i formy Dokumentacji Powykonawczej. Wykonawca w imieniu własnym i autorów upoważnia Zamawiającego do wykonywania w jego imieniu wymienionych w zdaniu poprzedzającym autorskich praw osobistych oraz do dochodzenia ich ochrony w stosunku do osób trzecich naruszających te uprawnienia. W sytuacji wskazanej powyżej, udzielenie upoważnienia będzie następowało ze skutkiem od dnia przedstawienia Dokumentacji Powykonawczej do odbioru przez wykonawcę, pod warunkiem dokonania odbioru. Dla skuteczności upoważnienia, o którym mowa powyżej, nie jest potrzebne jakiegokolwiek dodatkowe oświadczenie,

16. Wykonawca zwróci Zamawiającemu wszelkie poniesione przez Zamawiającego koszty, w tym koszty postępowań sądowych, jak również przejmie wszelkie roszczenia osób trzecich kierowane przeciwko Zamawiającemu, w związku z naruszeniem jakichkolwiek praw osób trzecich, w szczególności patentów, praw autorskich, zarejestrowanych wzorów i innych praw własności intelektualnej, wynikłe z tego, że Wykonawca nie był uprawniony do przeniesienia praw majątkowych do Dokumentacji Powykonawczej lub jej części, o których mowa powyżej, w szczególności autorskich praw majątkowych, jak również wynikłe z powodu naruszenia przy realizacji Umowy jakichkolwiek praw osób trzecich, oraz, na własny koszt i według własnego wyboru, zapewni Zamawiającemu prawo do dalszego korzystania z Dokumentacji Powykonawczej albo wymieni lub zmodyfikuje Dokumentację Powykonawczą lub jej część w celu uniknięcia dalszego naruszania takich praw.

17. Wykonawca oświadcza, że w stosunku do osób trzecich, uczestniczących w stworzeniu Dokumentacji Powykonawczej, występować będzie w charakterze pracodawcy, zamawiającego lub zleceniodawcy i zobowiązuje się pokryć wszelkie roszczenia tych osób z tego tytułu.

18. Jeżeli w związku z realizacją niniejszej Umowy nastąpi taka konieczność, to Wykonawca nabędzie prawa autorskie, licencję lub sublicencję do wszelkich opracowań, metodologii, oprogramowania, stanowiących utwory w rozumieniu ustawy z dnia 04 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. 2019 poz. 1231 ze zm), niezbędnych do wykonania Umowy.

19. Wykonawca niniejszym zwalnia Zamawiającego od odpowiedzialności względem osób trzecich z tytułu naruszenia praw tych osób do Dokumentacji Powykonawczej na zasadzie art. 392 Kodeksu cywilnego, o ile Zamawiający korzysta z Dokumentacji Powykonawczej w takim zakresie, w jakim uzyskał do niej prawa.

20. Wszelkie kary wynikłe z naruszenia obowiązujących przepisów obciążają Wykonawcę.

21. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić wykonanie i kierowanie robotami objętymi umową przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje zawodowe i uprawnienia budowlane.

22. Wykonawca z własnej inicjatywy może proponować zmianę osób w następujących przypadkach:

- a. śmierci, choroby lub innych zdarzeń losowych;
- b. jeżeli zmiana tych osób stanie się konieczna z jakichkolwiek innych przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

§3

Termin

1. Termin wykonania prac budowlanych objętych przedmiotem umowy strony określają na dzień **24.07.2026** roku.

2. Przekazanie miejsca wykonywania umowy nastąpi protokolarnie w ciągu 7 dni od podpisania umowy, do dnia roku.

3. Rozpoczęcie robót przez Wykonawcę nastąpi niezwłocznie po przekazaniu protokolarnym miejsca wykonywania umowy w dniu roku.

4. Za zakończenie wykonywania przez Wykonawcę prac objętych niniejszą umową uważa się dzień zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego, o ile zakończenie prac będzie potwierdzone bezusterkowym protokołem odbioru końcowego podpisanym przez strony bez zastrzeżeń.

§4

Zmiany

1. Terminy wykonania prac określone w umowie mogą być zmienione w przypadku przerwy w realizacji budowy, trwającej dłużej niż 3 (trzy) dni robocze z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, t.j. działania siły wyższej lub osób 3-cich, które Wykonawca powinien udowodnić i udokumentować powiadamiając Zamawiającego zgodnie z niniejszą umową;

2. Termin wykonania przedmiotu umowy nie może zostać przedłużony i przekroczyć terminu końcowego odbioru robót, który wyznaczony jest na dzień **24.07.2026r.** Jest to termin ostateczny niepodlegający negocjacji w którym zostanie spisany protokół końcowy odbioru prac z załączoną pełną dokumentacją odbiorową łącznie z atestami i certyfikatami.

§5

Podwykonawcy

1. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania przedmiotu umowy siłami własnymi bądź przy pomocy podwykonawców.

2. Do zawarcia umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego, zgodnie z art. 647¹ Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Oświadczenie Zamawiającego o wyrażeniu zgody wymaga formy pisemnej.

4. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność prawną w szczególności odszkodowawczą za roboty i prace, które wykonywane są przy pomocy podwykonawców w szczególności za opóźnienia robót lub niedostateczną ich jakość.

5. W sytuacji zawarcia umowy wskazanej w pkt 2, Wykonawca w załączeniu do faktury doręczy oświadczenie podwykonawcy o braku jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wykonawcy i Zamawiającego związanych z zakresem ujętym w niniejszej umowie.

§6

Teren Budowy

1. Zamawiający przekaze protokolarnie Wykonawcy teren budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami. Nie przejęcie przez Wykonawcę terenu budowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy nie daje podstaw do przedłużenia terminu

realizacji umowy. W dniu przekazania terenu budowy, Zamawiający przekaze Wykonawcy kopię ekspertyzy technicznej i SWZ.

2. Z chwilą przekazania terenu budowy, na Wykonawcę przechodzą ciężary i ryzyko związane z utrzymaniem terenu budowy. W szczególności na Wykonawcy ciąży obowiązek dozoru terenu oraz zabezpieczenia budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zwłaszcza w zakresie BHP, ppoż., sanitarnym, ochrony i pielęgnacji istniejącej zieleni.

3. Koszty dostarczenia i używania wszelkich mediów na potrzeby budowy oraz organizacji zaplecza socjalno – sanitarnego obciążają Wykonawcę.

4. Podczas prac należy ograniczyć do minimum zniszczenie powierzchni biologicznej czynnej, a drzewa i krzewy na czas realizacji inwestycji zabezpieczyć w części podziemnej i nadziemnej zgodnie ze sztuką ogrodniczą.

5. W bezpośrednim sąsiedztwie drzew zabrania się składowania materiałów, przechowywania i uruchamiania maszyn i urządzeń budowlanych. Prace ziemne w obrębie koron drzew należy wykonywać ręcznie nie powodując uszkodzeń systemu korzeniowego.

6. Po zakończeniu robót powierzchnie biologicznie czynne należy przywrócić do stanu poprzedniego (odtworzyć).

7. Wszystkie przewidziane i nieprzewidziane koszty jakie Wykonawca poniesie w przypadku konieczności zajęcia terenu na potrzeby budowy zawarte są w cenie wykonania przedmiotu umowy.

§7

Wynagrodzenie wykonawcy i zasady płatności

1. Strony ustalają wynagrodzenie w kwocie ryczałtowej brutto zł wraz z podatkiem VAT(słownie brutto: złotych/100 zł) zgodnie ze złożoną ofertą i przeprowadzonymi negocjacjami.

2. Wykonawca nie może żądać zapłaty lub zwrotu jakichkolwiek kwot, związanych z realizacją umowy, jeśli w umowie nie ustalono, że określone koszty lub wydatki będą poniesione, pokryte lub zwrócone Wykonawcy przez Zamawiającego.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 pozostaje niezmiennie przez okres realizacji umowy.

4. Podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury jest protokół odbioru końcowego podpisany bez zastrzeżeń przez przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego wraz z załączonymi dokumentami wskazanymi w umowie.

5. Zapłata faktury nastąpi w ciągu 21 dni od daty otrzymania faktury wraz z protokołem odbioru robót podpisanego przez strony bez uwag oraz innymi wymaganymi w umowie dokumentami – na rachunek bankowy Wykonawcy określony na fakturze.

6. Za datę dokonania zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

§8

RODO

1. Na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 r. Zamawiający informuje, a Wykonawca przyjmuje informację, że:

a) administratorem danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar.” z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Salamandry 3 Warszawa, nr tel. 22 671 07 17, e-mail: sm@orlik-jantar.com.pl,

b) z inspektorem ochrony danych (IODO) można skontaktować się telefonicznie pod

numerem tel. 22 671 07 17 oraz przez e-mail: rodo@orlik-jantar.com.pl,

c) dane przetwarzane są w celu:

- wykonania czynności niezbędnych przed zawarciem umowy na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
- zawarcia umowy, na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
- czynności związanych z wykonywaniem umowy na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
- archiwizowania po zakończeniu wykonania umowy przez administratora lub osobę trzecią na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO,

d) dane osobowe mogą być przekazywane odbiorcom danych osobowych, tj. członkom Spółdzielni, którzy wystąpią z żądaniem na podstawie art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podmiotom świadczącym na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych umów i umów o powierzenie danych, tj. kancelariom prawnym, dostawcom Internetu i oprogramowania, administratorowi systemów informatycznych, obsłudze urzędów wielofunkcyjnych oraz lustratorowi Spółdzielni, osobom fizycznym, prawnym lub innym podmiotom, które wskażą podstawę prawną i interes prawny, jak również organom publicznym z wyjątkiem organów publicznych, które mogą otrzymywać dane osobowe w ramach konkretnego postępowania zgodnie z prawem Unii lub prawem państwa członkowskiego,

e) dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych,

f) dane będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy i obrony przed roszczeniami przez Administratora, nie dłużej niż przez 6 lat od dnia zakończenia użytkowania budynku - w przypadku danych osobowych umieszczonych w dokumentacji technicznej, o których stanowi art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

g) każdy, kogo dane dotyczą, ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych jego dotyczących, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych,

h) każdy ma prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z siedzibą w Warszawie przy ul. Stawki 2, 00-193,

i) podanie danych osobowych jest obowiązkiem umownym i warunkiem zawarcia umowy,

j) osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania, gdyż konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości zawarcia umowy,

k) administrator nie będzie podejmował wobec Wykonawcy zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania

2. Wykonawca zobowiązuje się do przekazania wszystkim osobom wskazanym w niniejszej umowie, w tym wszystkim osobom reprezentującym Wykonawcę oraz wskazanym przez Wykonawcę do kontaktu informacji zawartych w klauzuli informacyjnej o przetwarzaniu danych osobowych, o których mowa powyżej.

§9

Przedstawiciel Wykonawcy

Wykonawca wyraża zgodę na upublicznienie jego danych oraz imion i nazwisk, danych kontaktowych i określających uprawnienia wymagane przepisami prawa osób działających w imieniu Wykonawcy poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych.

§ 10

Zmiany zakresu

1. Roboty dodatkowe są to roboty wykraczające poza zakres rzeczowy umowy, zaś roboty zamienne są to roboty zamieniające technologie.
2. Roboty nie objęte umową oraz roboty dodatkowe i zamienne mogą być wykonane na podstawie uzgodnionego i podpisanego przez strony Aneksu do umowy na podstawie protokołu konieczności, określającego zakres robót, ich technologię, termin wykonania oraz cenę.

§11

Kaucja gwarancyjna

1. Strony umowy uzgodniły, że na poczet zabezpieczenia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, rękojmi i gwarancji oraz kar umownych określonych Umową, Wykonawca wpłaci Zamawiającemu kwotę w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto zł (słownie brutto: złotych/100 zł) za wykonanie przedmiotu Umowy w postaci gotówki na konto Zamawiającego pomniejszonego o wadium, które zostanie zaliczone na poczet zabezpieczenia.
2. Kaucja o której mowa w ust.1 może zostać zwolniona po upływie 3 miesięcy od dokonania końcowego bezusterkowego odbioru przedmiotu umowy pod warunkiem dostarczenia Zamawiającemu na 14 dni przed upływem tego okresu przez Wykonawcę gwarancji bankowej, gwarancji ubezpieczeniowej, poręczenia bankowego lub weksla własnego poręczonego, na kwotę pozostałej kwoty kaucji. Zabezpieczenia te będą mogły być wykorzystane przez Zamawiającego, w przypadku nie wywiązania się przez Wykonawcę z obowiązku napraw gwarancyjnych do kwoty poniesionych strat, w szczególności wykonania napraw zastępczych.
3. Jeżeli kwota zabezpieczenia nie zostanie wykorzystana stosownie do postanowień ust. 1 powyżej, będzie zwrócona Wykonawcy po upływie terminu rękojmi i gwarancji w ciągu 30 dni. Wykonawca zobowiązany jest wskazać numer rachunku bankowego na który ma nastąpić zwrot zabezpieczenia.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zabezpiecza wszelkie roszczenia Zamawiającego z tytułu nienależytego wykonania Umowy oraz usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi, w tym kary umowne określone Umową.
5. Strony dopuszczają możliwość zamiany formy zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w każdym czasie na podstawie aneksu do Umowy podpisanego przez obie Strony, o ile taka forma zabezpieczenia należytego wykonania Umowy została przewidziana postanowieniami Umowy.
6. Zatrzymana kwota gwarancyjna nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona w wysokości nominalnej.

§12

Odbiory

1. Ustala się, że miejscem odbiorów przedmiotu umowy jest siedziba Zamawiającego.
2. Wykonawca powiadamia na piśmie Zamawiającego o osiągnięciu gotowości do odbioru końcowego robót.
 - a) Przez „gotowość do odbioru” rozumie się potwierdzenie wpisem do wewnętrznego dziennika Budowy przez Inspektora Nadzoru/Inspektorów Nadzoru zakończenia robót,

dokonania niezbędnych prób i odbiorów zewnętrznych oraz sporządzenia i sprawdzenia przez Inspektora Nadzoru/Inspektorów Nadzorów kompletności dokumentów odbiorowych przedstawionych przez Wykonawcę.

b) Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie **odbior końcowy robót będących przedmiotem niniejszej umowy w ciągu 7 dni** od daty potwierdzenia przez Inspektora Nadzoru gotowości do odbioru,

c) Zamawiający powoła komisję odbiorową przy udziale Wykonawcy.

3. Nieobecność przedstawiciela Wykonawcy nie wstrzymuje czynności odbioru.

4. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego robót zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

a. jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad wyznaczając ostateczny termin ich usunięcia,

b. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:

- jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,

- jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi lub odstąpić od umowy.

5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad.

6. Po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze i przyjęciu ich przez Zamawiającego jako należycie wykonanych Wykonawca nabywa prawo do wystawienia faktury.

7. Po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym rozpoczynają swój bieg terminy gwarancji, rękojmi.

8. Zamawiający wyznacza ostateczny termin pogwarancyjnego odbioru robót przed upływem terminu gwarancji ustalonego w umowie.

9. W przypadku robót zanikających oraz robót ulegających zakryciu Kierownik Budowy/robót powiadamia o terminie ich wykonania branżowego Inspektora Nadzoru Inwestorskiego. Inspektor dokona sprawdzenia w ciągu 5 dni roboczych od dnia powiadomienia przez Wykonawcę. Wykonanie tych robót stwierdza się wpisem w dzienniku budowy. Jeżeli Wykonawca nie poinformuje o tych faktach, jest zobowiązany na żądanie inspektora nadzoru odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego.

10. Zamawiający i jego nadzór inwestorski mają prawo odmówić odbioru części lub całości robót wykonanych niezgodnie z wymogami technicznymi lub umową. Powstałe z tego powodu koszty ponosi w pełni Wykonawca, niezależnie od kar umownych.

11. Faktura końcowa za całość wykonanych robót zostanie złożona, wraz z protokołem końcowym odbioru robót podpisanym przez strony bez uwag oraz certyfikatami i dokumentami zgodności wbudowanych materiałów, przez Wykonawcę po zakończeniu realizacji całości robót i przekazaniu ich protokołem odbioru końcowego na rzecz Zamawiającego.

§ 13

Gwarancje

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace. Okres gwarancji wynosi, licząc od daty końcowego odbioru przez Zamawiającego całego przedmiotu umowy. Niniejszy okres zostanie przedłużony o czas usuwania wad i usterek w wykonanych na podstawie niniejszej umowy robotach.

2. Niezależnie od gwarancji, o której mowa w ust.1, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi na zasadach określonych o Kodeksie cywilnym, z tym, że okres rękojmi kończy się wraz z upływem okresu gwarancyjnego.

3. Szczegółowe zasady postępowania w sprawach gwarancji i rękojmi, o których mowa w ust. 1 i 2, określają stosowne przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca usunie na swój koszt stwierdzone w okresie rękojmi wady i usterki w terminie do 30 dni od dnia ich zgłoszenia. Jeśli Wykonawca nie usunie wad lub usterek w powyższym terminie, Zamawiający ma prawo do usunięcia wad lub usterek na koszt Wykonawcy.

§14

Kary umowne

1. Strony ustalają kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu w niej określonego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia,
 - za opóźnienia w usuwaniu wad lub usterek, stwierdzonych przy odbiorze, lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2 % wartości scalonego elementu robót, dotkniętych wadą, za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia po upływie terminu określonego do usunięcia wad,
3. Łączna kwota kar umownych nie może przekroczyć 20 % wartości przedmiotu umowy netto.
4. Zamawiający uprawniony jest do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zapłaconych przez Wykonawcę kar umownych.
5. Zamawiający uprawniony jest bez zgody Wykonawcy potrącić przysługujące mu w stosunku do Wykonawcy wierzytelności, w szczególności z tytułów odszkodowania i kar umownych, z każdej wierzytelności, również nie wynikającej z tytułu niniejszej umowy, a przysługującej Wykonawcy od Zamawiającego.

§15

Rozwiązanie Umowy

1. Każda ze stron umowy po przystąpieniu do jej wykonania może w każdym czasie odstąpić od umowy składając stosowne oświadczenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w każdym czasie, płacąc Wykonawcy umówione wynagrodzenie za wykonane już roboty oraz karę umowną w wysokości 10% netto wynagrodzenia ryczałtowego określonego w umowie.
3. Wykonawca ma prawo od umowy odstąpić w każdym czasie, płacąc Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w umowie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Zamawiający zapłaci Wykonawcy za roboty już wykonane do dnia odstąpienia i ponadto karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w umowie. Rozliczenie nastąpi po dokonaniu komisyjnego obmiaru wykonanych robót przy udziale inspektora nadzoru ze strony Zamawiającego i przedstawiciela Wykonawcy na podstawie danych i normatywów zastosowanych przez Wykonawcę w złożonym kosztorysie.
5. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w umowie.

§16

Wszystkie zmiany umowy dla swojej ważności wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.

§17

1. Kierownikiem budowy ze strony Wykonawcy odpowiedzialnym za współpracę z Zamawiającym i realizację przedmiotowego zakresu robót objętych niniejszą umową jest p, której udziela się pełnomocnictwa do reprezentowania Wykonawcy na terenie budowy.

2. Pełnomocnictwo upoważnia do dokonywania wiążących strony uzgodnień dotyczących przedmiotu umowy, terminów realizacji uzgodnień, oceny jakości wykonanych robót, terminów usunięcia wad i usterek itp.

3. Przedstawicielem Zamawiającego odpowiedzialnym za współpracę z Wykonawcą i realizację przedmiotowego zakresu robót objętych niniejszą umową jest Inspektor Nadzoru Inwestorskiego p. Janusz Ryba, któremu udziela się pełnomocnictwa do reprezentowania Zamawiającego na terenie budowy.

Zmiana osób wskazanych w ust. 1 i w ust. 3 nie stanowi zmiany umowy, jednakże wymaga zakomunikowania drugiej stronie pisemnie.

§18

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy będą miały zastosowanie obowiązujące, w szczególności Kodeksu cywilnego i Prawa Budowlanego.

§19

Spory, mogące wyniknąć przy wykonaniu postanowień umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§20

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki stanowiące integralną część umowy:

- nr 1 zatwierdzony projekt budowlany wraz ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót,
- nr 2 przedmiar,
- nr 3 specyfikacja (SWZ),
- nr 4 oferta wykonawcy po negocjacji z dnia

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA