

W dniu 2017 r. we Wrocławiu pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. we Wrocławiu, ul., Wrocław, NIP, REGON, w imieniu której działa zarządca nieruchomości wspólnej - Spółka ATENA & HJW Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Ołbińskiej 6, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000040949 (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabryczna), NIP 898-18-94-655, REGON 932128773, reprezentowana przez:

• **Prezesa Zarządu Spółki - Jolantę Janasik**

zwana w dalszej części umowy Zamawiającym,

a legitymującym się dowodem osobistym seria nr, PESEL, przedsiębiorcą zarejestrowanym w ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą przy ul., NIP, REGON,

zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą,

została zawarta umowa następującej treści:

Roboty budowlane będące przedmiotem niniejszej umowy są realizowane w ramach programu likwidacji niskiej emisji na terenie miasta Wrocławia (programu KAWKA).

§ 1

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na:
 - a) **wykonaniu adaptacji pomieszczenia na posadowieniu wężła cieplnego,**
 - b) **wykonaniu wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (w częściach wspólnych i lokalach),**
 - c) **wykonaniu wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej (w częściach wspólnych i lokalach),**
 - d) **likwidacji dotychczasowych źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych,** w budynku mieszkalnym stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej położonym **we Wrocławiu przy ul.**
2. Roboty budowlane określone w ust. 1 realizowane będą etapami :
 - **I etap – wykonanie adaptacji pomieszczenia na posadowienie wężła cieplnego,**
 - **II etap – wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (w częściach wspólnych a także lokalach mieszkalnych i użytkowych) oraz likwidacja dotychczasowych źródeł ciepła (w lokalach mieszkalnych i użytkowych).**
3. Wykonawca jest zobowiązany wykonywać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, normami, warunkami technicznymi wykonania robót, doświadczeniem i wiedzą techniczną a także zaleceniami organów nadzoru budowlanego.
4. 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.
5. W celu należytego wykonania umowy Wykonawca posłuży się wykwalifikowaną kadrą robotniczą wraz z nadzorem oraz sprzętem, maszynami, urządzeniami i materiałami niezbędnymi do wykonania robót w stopniu w jakim wymaga tego ich jakość.
6. **Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia z Zamawiającym terminu likwidacji dotychczasowych źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych (rozbiórki-demontażu pieców, itp.) pod rygorem zastosowania kar umownych określonych w § 12 ust.1 lit. g).**

§ 2

1. Szczegółowy zakres przewidzianych do wykonania robót stanowiących przedmiot umowy został określony w dokumentacji projektowej oraz w kosztorysie ofertowym, które jako załączniki nr 1, 2, 3, 4 oraz 5 do niniejszej umowy stanowią jej integralną część. W skład dokumentacji projektowej wchodzi: projekt budowlany, projekt wykonawczy, przedmiar robót oraz standardy Kogeneracji obowiązujące w zakresie przygotowania pomieszczenia pod zabudowę wężła cieplnego. Załączniki te zostały wydane Wykonawcy przy podpisaniu umowy.

2. Treść niniejszej umowy jest tożsama z zobowiązaniem Wykonawcy zawartym w jego ofercie, która stanowi załącznik do umowy nr 6.
3. W celu zapoznania się z zakresem robót oraz miejscem ich wykonania Wykonawca dokonał wizji lokalnej na terenie budowy.
4. Wszelkie odstępstwa od zakresu robót określonego w ust. 1 wymagają uzgodnienia z Zamawiającym oraz jego pisemnego przyzwolenia.

§ 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 poświadczoną za zgodność z oryginałem kopi zawartej umowy o podwykonawstwo w terminie 7 dni od jej zawarcia.
5. **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.**
6. 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.
7. Zakres rzeczowy robót budowlanych realizowanych przez Wykonawcę za pomocą podwykonawców lub dalszych podwykonawców wskazany w ofercie Wykonawcy stanowić będzie załącznik nr 8 do niniejszej Umowy.
8. Zawarcie umowy przez podwykonawcę z dalszym podwykonawcą wymaga zgody Zamawiającego i Wykonawcy, odpowiednio do ww. zapisów

§ 4

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

Etap I - adaptacja pomieszczenia na posadowienie wężła cieplnego

- **termin rozpoczęcia robót:** 2017 r.
- **termin zakończenia robót:** 2017 r.

Etap II - wykonanie instalacji centralnego ogrzewanie i ciepłej wody użytkowej
(w częściach wspólnych a także lokalach mieszkalnych i użytkowych) oraz likwidacja
dotychczasowych źródeł ciepła (w lokalach mieszkalnych i użytkowych)

- **termin rozpoczęcia robót:** 2017 r.
- **termin zakończenia robót:** 2017 r.

2. Strony ustalają, że dotrzymaniem terminu zakończenia poszczególnych etapów robót będących przedmiotem niniejszej umowy jest złożenie przez Wykonawcę pisemnego zawiadomienia o gotowości do odbioru poszczególnych etapów robót z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 i 3.

3. Strony ustalają, że dotrzymaniem terminu zakończenia całości robót będących przedmiotem niniejszej umowy (dniem wykonania przedmiotu umowy) jest złożenie przez Wykonawcę pisemnego zawiadomienia o gotowości do odbioru ostatniego etapu robót z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 i 3.
4. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy w formie pisemnego protokołu wprowadzenia oddzielnie na każdy etap robót.
5. Od chwili protokolarnego przekazania terenu budowy do chwili zakończenia poszczególnych etapów robót, Wykonawca przechowuje z należytą starannością dziennik budowy oraz ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody – osobowe i majątkowe, które wynikły na tym terenie.

§ 5

1. Nie później niż przed rozpoczęciem robót Wykonawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt urządzić, ogrodzić i zabezpieczyć oraz strzec teren budowy, a także jego zaplecze oznaczając go tablicą informacyjną.
2. W przypadku, gdy Wykonawca w trakcie realizacji umowy nie będzie korzystał z własnych źródeł zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną (np. beczkowozy, agregaty prądotwórcze), wówczas jest On zobowiązany do przedłożenia dokumentów potwierdzających legalny pobór energii elektrycznej i wody niezbędnej w procesie budowlanym, które stanowić będą załączniki do protokołu przekazania Wykonawcy terenu budowy.
3. 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. W trakcie realizacji umowy Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu dokumenty (certyfikaty, atesty, aprobaty techniczne, itp.) potwierdzające, iż materiały stosowane przez niego przy realizacji robót spełniają wymagania określone w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
4. Technologia wbudowywania wyrobów powinna być zgodna z wymogami producentów, dokumentacją projektową oraz odnośnymi przepisami branżowymi.
5. W trakcie realizacji robót budowlanych Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco usuwać wszelkie zgłoszone przez Zamawiającego niezgodności tych robót z dokumentacją projektową.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić i zachować przy realizacji przedmiotu umowy wszelkie warunki bezpieczeństwa pracy celem ochrony robotników oraz osób postronnych mogących znaleźć się w pobliżu terenu budowy. W tym celu, szczególnym obowiązkiem Wykonawcy jest zabezpieczenie terenu budowy przed dostępem osób trzecich oraz bezwzględna dbałość o zachowanie porządku i czystości na terenie budowy oraz w jego otoczeniu, na które budowa i jej skutki mają swoje oddziaływanie.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody (zarówno na osobach jak i na rzeczach) powstałe w trakcie realizacji robót a wynikające z zaniedbania dbałości o zachowanie zasad bezpieczeństwa. Dotyczy to również odpowiedzialności za wszelkie działania i zaniechania osób, przy pomocy których Wykonawca wykonuje przedmiot umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy zgodnie ze sztuką oraz wiedzą budowlaną, a także z obowiązującymi przepisami BHP i p/poż. W tym celu, przed rozpoczęciem robót budowlanych Wykonawca sporządzi i przedłoży Zamawiającemu plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
4. 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.
5. 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.
6. Wykonawca jako wytwórca odpadów w rozumieniu art.3 ust.2 pkt 22 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. z 2007 r., nr 39, poz.251 z późn. zm.)

zobowiązuje się postępować z gruzem i odpadami powstałymi w trakcie realizacji umowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa z uwzględnieniem ust. 7

7. 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.

§ 7

1. Wykonawca powierza funkcję **kierownika budowy**, który w trakcie realizacji umowy będzie przedstawicielem Wykonawcy na budowie. **Kierownikiem robót instalacyjnych w zakresie instalacji i urządzeń elektrycznych** będzie **Kierownikiem robót** w zakresie robót ogólnobudowlanych będzie
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: **Mariola Madej, Krzysztof Wojtyczka, Mariusz Smajda oraz Wojciech Burdach**.
3. W imieniu Zamawiającej Wspólnoty Mieszkaniowej osobą upoważnioną do kontaktów z inspektorem nadzoru oraz do udziału w odbiorze robót jest (*Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej*).
4. Wszystkie dokumenty dotyczące prowadzenia i odbioru robót Wykonawca będzie niezwłocznie przysyłać do siedziby zarządcy nieruchomości wskazanej na wstępie umowy.
5. O każdej zmianie osób na stanowiskach wymienionych w ust. 1 i 2, strony zobowiązane są powiadamiać się na piśmie, z tym że do zmiany kierownika budowy wymagana jest akceptacja Zamawiającego. Do pisemnego powiadomienia o zmianie Wykonawca dołącza poświadczone przez siebie za zgodność z oryginałem kserokopie dokumentów potwierdzających kwalifikacje nowego kierownika budowy i/lub kierownika robót.
6. W przypadku gdy ważność zaświadczenia kierownika budowy i/lub kierownika robót 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 kopię nowego - aktualnego zaświadczenia.

§ 8

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają maksymalne wynagrodzenie kosztorysowe w wysokości: **zł brutto** (słownie:), zgodne z przedłożonym przez Wykonawcę kosztorysem ofertowym z zastrzeżeniem § 9 ust. 1, na którą to kwotę składać się będą poniżej wskazane wynagrodzenia za poszczególne etapy robót:

a) etap I - adaptacja pomieszczenia na posadowienie węzła ciepłego:

..... **zł brutto,**

b) etap II - wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (w częściach wspólnych a także lokalach mieszkalnych i użytkowych) oraz likwidacja dotychczasowych źródeł ciepła (w lokalach mieszkalnych i użytkowych):

..... **zł brutto.**

2. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 będzie niezmiennie przez cały okres realizacji umowy.
3. Każdy z II 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 do jej prawidłowego i całkowitego wykonania, a których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, ich wykonanie przez dotychczasowego Wykonawcę możliwe będzie na podstawie odrębnej umowy o roboty dodatkowe. (tzw. zamówienie dodatkowe).
6. Konieczność wykonania robót dodatkowych potwierdzać musi zaakceptowany przez Zamawiającego protokół konieczności.

7. Wykonawca nie może żądać od Zamawiającego wynagrodzenia dodatkowego, jeśli wykonał roboty dodatkowe bez protokołu, o którym mowa w ust. 6 oraz bez zawarcia odrębnej umowy o tzw. zamówienie dodatkowe.

§ 9

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy – zgodnie z terminem wskazanym w § 4 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. Ceny jednostkowe mogą ulec zmianie z chwilą zastosowania innej technologii niż zakładała dokumentacja projektowa (kosztorys inwestorski i ofertowy) przy zachowaniu przyjętej ceny jednostkowej roboczogodziny, jednostkowych nakładów rzeczowych oraz pozostałych cen czynników produkcji i wskaźników.
3. Zadeklarowane w kosztorysie ofertowym ceny jednostkowe wraz z narzutami są niezmiennie i obowiązywać będą dla wszystkich etapów robót przez cały okres realizacji umowy.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron w trakcie jej realizacji, Zamawiający zapłaci Wykonawcy część wynagrodzenia, tj. wyłącznie za wykonane roboty budowlane, które wynikać będą z protokołu inwentaryzacji robót będących w toku, o których mowa § 12 ust. 3.

§ 10

1. Strony postanawiają, że rozliczenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie:
 - a) faktury dotyczącej wykonania adaptacji pomieszczenia na posadowienie wężła cieplnego (w ramach etapu I).
 - b) faktury dotyczącej wykonania instalacji centralnego ogrzewania w częściach wspólnych nieruchomości,
 - c) faktury dotyczącej wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej w częściach wspólnych nieruchomości,
 - d) faktur wystawionych odrębnie na każdy lokal mieszkalny i użytkowy (z rozdziałem na koszty dotyczące likwidacji źródeł ciepła, koszty dotyczące wykonania instalacji c.o., koszty dotyczące instalacji c.w.u oraz koszty dotyczące urządzeń pomiarowych).Podstawą do wystawienia i przyjęcia faktur(y) będzie protokół odbioru tych robót, o którym mowa w § 11 ust. 10 wraz ze sprawdzonym przez inspektora nadzoru szczegółowym kosztorysem zamiennym.
2. W przypadku, gdy podczas odbioru robót stwierdzono wady w przedmiocie umowy i wyznaczono Wykonawcy termin na ich usunięcie, informację o tym zamieszcza się w protokole odbioru, o którym mowa w ust. 1. W takim przypadku podstawą wystawienia i przyjęcia faktur będzie potwierdzone przez Zamawiającego wykonanie tego obowiązku, tj. usunięcia wady przez Wykonawcę zgodnie z treścią § 11 ust. 7 umowy, na okoliczność czego dokonuje się stosownej adnotacji w protokole odbioru, który podpisują przedstawiciele obu stron umowy.
3. Strony nie przewidują w poszczególnych etapach robót odbiorów i rozliczeń robót wykonanych częściowo.
4. Wykonawca zobowiązuje się do złożenia faktur(y) 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: **Wspólnota Mieszkaniowa przy**
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(ych) faktur(y) za dany etap robót. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
7. Zapłata wynagrodzenia za wykonane roboty nastąpi przelewem z konta Zamawiającego – Wspólnoty Mieszkaniowej na konto Wykonawcy wskazane na fakturze. Strony ustalają, iż terminem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

8. **Zapłata faktur(y), nastąpi pod warunkiem przedstawienia przez Wykonawcę dowodów potwierdzających zapłatę wymaganego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.**

§ 11

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 § 4 ust.1 jako „termin zakończenia robót”.
3. **Zawiadomienie o gotowości do odbioru robót oraz dokonany na tę okoliczność wpis w dzienniku budowy winny być pisemnie potwierdzone przez inspektora nadzoru i będą one stanowić podstawę do wyznaczenia terminu odbioru robót.** Potwierdzenie to stwierdzać ma, że całość prac budowlanych objętych danym etapem robót została wykonana (zakończona) a teren budowy jest uporządkowany i w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu sprzed rozpoczęcia robót. Brak pisemnego potwierdzenia inspektora nadzoru jest równoznaczny z brakiem tej gotowości. Jeżeli Wykonawca nie zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru robót w czasie 21 dni od upływu terminu określonego w § 4 ust. 1 jako „termin zakończenia robót”, Zamawiający będzie mógł potraktować to jako odstąpienie od realizacji umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca (§ 12 ust. 1 lit. d).
4. 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 21 dni od daty pisemnego zawiadomienia przez Wykonawcę o gotowości do odbioru tych robót.
5. Odbiór robót przeprowadzany będzie komisyjnie, tj. zarówno przy udziale przedstawicieli Zamawiającego jak i w obecności Wykonawcy.
6. Przed rozpoczęciem czynności odbioru robót Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wszystkie dokumenty potrzebne do odbioru robót a umożliwiające ocenę prawidłowego ich wykonania, w tym m.in., 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 § 6 ust.7 umowy.
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. 2. Do tego czasu Wykonawca zobowiązany będzie do usunięcia stwierdzonych wad pod rygorem zastosowania kar umownych określonych w § 12 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. 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.
10. Na okoliczność przeprowadzenia czynności odbioru poszczególnych etapów robót, sporządzone zostaną stosowne protokoły potwierdzające odebranie robót, podpisane przez przedstawicieli obu stron umowy.
11. Odbiórów robót wykonanych przez podwykonawców dokonuje się przy udziale Zamawiającego.

§ 12

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 § 4 ust. 1 - w wysokości **0,3%** maksymalnego wynagrodzenia brutto za dany etap robót, o którym mowa w § 8 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. W przypadku tym kary umowne naliczane będą począwszy od pierwszego dnia po upływie terminu określonego w § 4 ust. 1 jako „termin zakończenia robót” do dnia (włącznie) zawiadomienia Zamawiającego o gotowości Wykonawcy do dokonania odbioru danego etapu robót zgodnie z § 11 umowy.
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze – w wysokości **0,3%** maksymalnego wynagrodzenia brutto za dany etap robót, o którym mowa w § 8 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) powiadomienia przez Wykonawcę o usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze zgodnie z § 11 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, o którym mowa w § 8 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) powiadomienia przez Wykonawcę o wykonaniu napraw gwarancyjnych zgodnie z § 13 ust.12 umowy a w przypadku nie wykonania tych napraw do dnia ich zastępczego wykonania przez Zamawiającego.
 - d) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca – w wysokości 20% maksymalnego wynagrodzenia brutto za roboty od wykonania których odstąpiono.
 - e) za wprowadzenie podwykonawcy na teren budowy bez zgody Zamawiającego, o której mowa w § 3 ust. 5 – 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.
 - f) za niewykonanie przez Wykonawcę obowiązku, o którym mowa w § 15 ust. 2 – w wysokości 5 000 zł. Jednocześnie też Zamawiający zastrzega sobie w takim wypadku prawo do odstąpienia od umowy.
 - g) za niezgodnienie z Zamawiającym terminu likwidacji dotychczasowych źródeł ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych (rozbiórki-demontaż pieców itp.) oraz ich zlikwidowanie w tym terminie – w wysokości 5 000 zł.
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 § 4 ust. 1 jako „termin zakończenia robót”;
 - e) w stosunku do Wykonawcy wszczęte zostanie postępowanie upadłościowe, układowe lub likwidacyjne;
 - f) Wykonawca nie zrealizuje obowiązku, o którym mowa w § 15 ust. 2;
3. Odstąpienie przez jedną ze stron od części umowy (tj. w trakcie jej realizacji), oznaczać będzie odstąpienie od realizacji robót niewykonanych. W przypadku odstąpienia przez jedną

ze stron od części umowy, Zamawiający sporządzi przy udziale Wykonawcy 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.

4. Kary umowne określone w ust. 1 lit. a), b) i c) będą naliczane niezależnie od siebie i podlegają sumowaniu.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego kar umownych w pierwszej kolejności z należnego mu wynagrodzenia (tj. z faktur podlegających zapłacie), a następnie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
6. Kary umowne należne Zamawiającemu, a przewyższające łącznie wartość wniesionego przez Wykonawcę zabezpieczenia oraz kwotę należnego mu wynagrodzenia – Wykonawca zapłaci w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania do ich uregulowania.
7. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody.

§ 13

1. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającemu 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. Jako rozszerzenie odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady, udziela on Zamawiającemu gwarancji jakości na całość wykonanych robót budowlanych będących przedmiotem umowy. **Okres gwarancji ustala się na 36 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 § 12 ust. 1 c). Wyjątkowo może być ustalony z Zamawiającym inny termin 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 zaistnienia wady w wykonanym przedmiocie umowy, która powoduje konieczność bezzwłocznego zabezpieczenia i usunięcia powstałej szkody – Wykonawca w ramach w/w zabezpieczeń zobowiązany jest do jej natychmiastowego usunięcia.
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 przedmiocie umowy podczas wykonywania napraw gwarancyjnych.
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.
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 § 12 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 § 14 w terminie 7 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.

§ 14

1. Wykonawca wniósł na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie pieniężnej w wysokości 5 % maksymalnego wynagrodzenia za wykonanie umowy brutto, tzn. kwoty określonej w § 8 ust.1, tj. **zł. brutto** (słownie: złotych).
2. W kwestii zwrotu zabezpieczenia przez Zamawiającego strony postanawiają, że :
 - a) 70 % wartości zabezpieczenia, tj. kwota zł. brutto, która stanowi zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia **daty odbioru ostatniego etapu robót**.
 - b) 30 % wartości zabezpieczenia tj. kwota zł. brutto, 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.
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.
4. Kwota wpłaconego przez Wykonawcę przed podpisaniem umowy zabezpieczenia należytego wykonania umowy nie może ulec zmianie.

§ 15

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.
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 § 12 ust.1 lit. f).
3. Jeżeli Wykonawca realizować będzie niniejszą umowę przy pomocy podwykonawców, zobowiązany jest na 7 dni przed przystąpieniem przez nich do wykonywania powierzonych im robót, przedłożyć Zamawiającemu potwierdzone za zgodność z oryginałem kserokopie umowy ubezpieczenia tych podwykonawców od OC za okres, w którym wykonywać będą swoje czynności związane z niniejszą umową.

§ 16

1. Strony umowy zobowiązują się informować o zmianach swoich adresów do doręczeń pod rygorem tego, że wszelkie oświadczenia woli i wiedzy składane sobie wzajemnie w związku z realizacją umowy wysyłane będą na adresy stron wskazane poniżej ze skutkiem ich prawidłowego doręczenia.
2. **Adres do doręczeń Zamawiającego: ul. Olbińska 6, 50-237 Wrocław.**
3. **Adres do doręczeń Wykonawcy: ul.**

§ 17

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.

§ 18

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.

§ 19

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe na tle realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie a jeśli nie osiągną porozumienia, spór podany zostanie pod osąd Sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.

§ 20

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

Wykaz załączników:

Załącznik nr 1 - Projekt budowlany

Załącznik nr 2 – Projekt wykonawczy

Załącznik nr 3 - Przedmiar robót

Załącznik nr 4 - Zestawienie kwalifikowanych kosztów inwestycji

Załącznik nr 5 - Standardy Kogeneracji obowiązujące w zakresie przygotowania pomieszczenia pod zabudowę węzła cieplnego

Załącznik nr 6 - Oferta Wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym

Załącznik nr 7 –Wykaz właścicieli i najemców w budynku przy ul. Paulińskiej 11 we Wrocławiu

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: