

W dniu ..... 2017 r. we Wrocławiu pomiędzy:

**Współnotą 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** - **Jolanę Janasik**

zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**,

a

Firmą ....., NIP ....., REGON ....., ....., ul. .... wpisanym  
do ewidencji działalności gospodarczej ..... zwanym dalej Wykonawcą,  
reprezentowanym przez: ..... zamieszkałego ul. ...., ....., legitymującego się  
dowodem osobistym seria ..... nr ..... Pesel .....

została zawarta umowa następującej treści:

### § 1

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające  
na ..... w budynku mieszkalnym stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej  
położonym we Wrocławiu przy ul. ....

### § 2

Szczegółowy zakres robót przewidzianych do wykonania został określony w ofercie cenowej z dnia  
....., która stanowi załącznik do niniejszej umowy. Wszelkie zaś odstępstwa od tegoż zakresu  
wymagają uzgodnienia z Zamawiającym i jego pisemnego przyzwolenia.

### § 3

Wykonawca nie może scedować wykonania zleconych mu w ramach niniejszej umowy robót  
budowlanych w całości lub części innemu Wykonawcy.

### § 4

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

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

2. Strony ustalają, że równoznacznym z zachowaniem terminu zakończenia robót jest złożenie  
przez Wykonawcę w tym samym czasie pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru prac  
(z zastrzeżeniem § 11 ust. 3).

3. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy w terminie do dnia ....., zaś Wykonawca  
zobowiązuje się w tym terminie do dokonania jego przejęcia. Czynność ta potwierdzona będzie  
w formie pisemnego protokołu.

4. Termin zakończenia robót może ulec zmianie w przypadku:

- a) zmiany wynikającej z zaleceń Zamawiającego.
- b) konieczności wykonania robót dodatkowych. Termin ten jednak nie ulegnie zmianie  
w przypadku jeżeli wartość robót dodatkowych, o konieczności których strony zadecydują  
nie będzie przekraczać 10 % wartości umowy określonej w § 7 umowy,
- c) wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie robót, termin  
realizacji tych robót zostanie, na pisemny wniosek Wykonawcy, wydłużony o okres przerw  
z tym związanych, jednakże Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo informować  
Inspektora Nadzoru o wystąpieniu takich przerw, w ciągu 3 dni od ich zaistnienia w celu  
potwierdzenia faktu przez Inspektora.

5. W przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w ust. 4 lit. a-c) wymagane będzie  
sporządzenie pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

## § 5

1. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do przygotowania i zabezpieczenia terenu budowy a Wykonawca jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt zorganizować zaplecze budowy a także odpowiednio zabezpieczyć teren robót.
2. Zamawiający wskaże Wykonawcy punkty poboru wody i energii elektrycznej dla potrzeb realizacji umowy.
3. Wykonawca rozliczy się ze zużytych mediów na podstawie zamontowanych na swój koszt podliczników.
4. Wykonawca oświadcza, że przed przystąpieniem do wykonania robót dokonał oględzin terenu budowy i jest świadomy zakresu robót niezbędnych do realizacji niniejszej umowy.
5. Po zakończeniu robót Wykonawca uporządkuje teren budowy (miejsce prowadzonych robót) i protokolarnie przekaze go Zamawiającemu. Czynność ta będzie dokonana w dniu odbioru całości robót będących przedmiotem umowy.

## § 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy zgodnie ze sztuką i wiedzą budowlaną oraz obowiązującymi przepisami BHP i p/poż., funkcję **kierownika robót** powierzając ....., który będzie przedstawicielem Wykonawcy na budowie.
2. Zamawiający zapewnia nadzór inwestorski. Funkcję inspektora nadzoru pełnić będzie: ....., miejsce pracy: ul. ...., pok. nr ....., telefon: .....
3. W imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej osobą upoważnioną do kontaktów z inspektorem nadzoru oraz odbioru robót jest ..... (*przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej*).
4. Wszystkie dokumenty dotyczące prowadzenia i odbioru robót Wykonawca będzie niezwłocznie przysyłać do siedziby zarządcy nieruchomości - Spółki ATENA&HJW Spółka z o.o. biuro nr ..... przy ul. .... we Wrocławiu.

## § 7

Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają **wynagrodzenie ryczałtowe** w wysokości: ..... **zł brutto** (słownie: ..... złotych ..... groszy), zgodnie z przedłożoną przez Wykonawcę ofertą cenową. Kwota ta stanowi wartość wbudowanych materiałów oraz wynagrodzenie Wykonawcy.

## § 8

1. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić i zachować przy realizacji przedmiotu umowy wszelkie warunki bezpieczeństwa pracy robotników oraz osób postronnych mogących znaleźć w pobliżu miejsca wykonywania robót budowlanych. W tym celu, szczególnym obowiązkiem wykonawcy jest bezwzględna dbałość o zachowanie porządku i czystości na placu robót 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 trzecich jak i na rzeczach) powstałe w trakcie wykonywania robót związanych z realizacją niniejszej umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do:
  - a) bieżącego informowania inspektora nadzoru o terminie rozpoczęcia i zakończenia wykonywania robót zanikowych i ulegających zakryciu. Zaniechanie tego obowiązku będzie podstawą do nie zaliczenia kosztów realizacji tych elementu robót i odpowiedniego pomniejszenia wynagrodzenia,
  - b) prowadzenia robót budowlanych w sposób, niezakłócający użytkowania lokali usytuowanych w budynku.

## § 9

Zasady finansowania i fakturowania.

1. Strony postanawiają, że rozliczenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi fakturą po zakończeniu i bezusterkowym odbiorze robót przez Zamawiającego. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół odbioru robót, o którym mowa w § 12 ust. 7.
2. Wykonawca zobowiązuje się do złożenia faktury za wykonanie przedmiotu umowy w nieprzekraczalnym terminie do 7 dni od daty odbioru robót.
3. **Faktura będzie wystawiona na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. .... we Wrocławiu, ul. ...., ..... Wrocław, NIP .....**
4. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty za przedmiot umowy w terminie do 30 dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
5. Zapłata wynagrodzenia za wykonane roboty nastąpi przelewem z konta Zamawiającego – Wspólnoty na konto **Wykonawcy wskazane na fakturze**. Strony ustalają, iż terminem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

## § 10

Strony ustalają kary umowne z następujących tytułów:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za opóźnienie w protokolarnym przejęciu terenu budowy, w wysokości **0,8%** wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia liczonych od upływu dnia, o którym mowa w § 4 ust.3.
  - b) za przekroczenie umownego terminu zakończenia robót w stosunku do terminu określonego w § 4 ust. 1 - w wysokości **0,8%** wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. W przypadku tym kary umowne naliczane będą do dnia (włącznie) zgłoszenia przez wykonawcę gotowości do dokonania odbioru prac zgodnie z § 11 umowy.
  - c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji - w wysokości **0,8%** wynagrodzenia brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad. W przypadku tym kary umowne naliczane będą do dnia (włącznie) powiadomienia przez wykonawcę o usunięciu wad bądź wykonaniu napraw gwarancyjnych zgodnie z § 12 umowy.
  - d) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca – w wysokości **15%** wynagrodzenia brutto, za roboty od wykonania których odstąpiono. Odstąpienie od umowy oznaczać będzie:
    - nie rozpoczęcie prac w terminie 7 dni od dnia przekazania terenu budowy bez uzasadnionych przyczyn,
    - brak prowadzenia robót budowlanych w trakcie jej wykonywania (trwałe przerwanie robót bez uzasadnienia na okres co najmniej 7 dni),
2. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku nie przejęcia przez Wykonawcę terenu robót w terminie dłuższym niż 7 dni od daty określonej w § 4 ust. 3. Spowoduje to dodatkowo (niezależnie od sankcji z ust.1 lit a) obowiązek zapłaty przez Wykonawcę kary w wysokości **15 %** wynagrodzenia brutto.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

## § 11

1. Zamawiający wyznaczy datę rozpoczęcia czynności odbioru w terminie do 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia go przez Wykonawcę o gotowości do odbioru robót objętych umową. Zawiadomienie o gotowości do odbioru oznacza wyłącznie całkowite wykonanie przedmiotu umowy, pod rygorem zastosowania kar umownych określonych w § 10 pkt 1 lit. b). **Zawiadomienie to należy złożyć w siedzibie zarządcy nieruchomości - Spółki ATENA&HJW Spółka z o.o. Biuro nr ..... przy ul. .... we Wrocławiu.**
2. Strony ustalają, iż odbiór robót nastąpi wyłącznie wówczas, gdy przedmiot umowy nie będzie dotknięty jakimikolwiek wadami. Oznacza to, że ujawnienie podczas czynności odbioru wad w przedmiocie umowy uprawnia Zamawiającego do odmowy odbioru i wyznaczenia Wykonawcy nowego terminu do odbioru prac w celu ponownego przeprowadzenia czynności odbiorczych. Do tego czasu Wykonawca zobowiązany będzie do usunięcia ujawnionych wad.
3. **Zawiadomienie o gotowości do odbioru robót winno być pisemnie potwierdzone przez inspektora nadzoru, w którym to potwierdzeniu stwierdzać się będzie, iż całość robót budowlanych została wykonana (zakończona) w terminie umownym, zgodnie z wiedzą budowlaną a części nieruchomości (plac robót) stanowiące przedmiot remontu są czyste, uporządkowane i w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu sprzed rozpoczęcia remontu. Brak pisemnego potwierdzenia inspektora nadzoru uczynionego na zawiadomieniu o gotowości do odbioru jest równoznaczne z nie złożeniem zawiadomienia.**
4. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu w trakcie odbioru dokumenty (certyfikaty, aprobaty techniczne, itp.) potwierdzające, iż materiały stosowane przez niego przy realizacji robót spełniają wymogi określone w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.).
5. Zamawiający zakończy czynność odbioru najpóźniej w terminie 3 dni roboczych licząc od dnia ich rozpoczęcia bądź odmówi dokonania odbioru i wyznaczy Wykonawcy 14 dniowy termin na usunięcie wad w wykonanym przedmiocie umowy, stwierdzonych przy odbiorze. Odmowa dokonania odbioru z powodu ujawnionych wad oraz fakt wyznaczenia nowego terminu odbioru odnotowana zostanie w stosownym protokole.
6. Po usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, czynności odbioru zostaną powtórzone z tym, że data rozpoczęcia kolejnego odbioru wyznaczona zostanie w terminie 7 dni od daty pisemnego zawiadomienia go przez Wykonawcę o gotowości do ponownego odbioru robót objętych umową.

7. Na okoliczność przeprowadzenia czynności odbioru, sporządzony zostanie stosowny protokół potwierdzający bezusterkowe odebranie robót.

## § 12

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane. **Termin gwarancji ustala się na .....**, począwszy od daty odbioru całości robót.
2. Do niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy o rękojmi uregulowane w art. 568 § 1 KC.
3. W ramach udzielonej gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego dokonania wszelkich napraw gwarancyjnych, których konieczność zgłosi Zamawiający i wykona to niezwłocznie nie później jednak niż w ciągu 14 dni od pisemnego wezwania do ich wykonania. O usunięciu wad bądź wykonaniu naprawy gwarancyjnej Wykonawca niezwłocznie zawiadomi Zamawiającego na piśmie.
4. Po upływie terminu określonego w ust. 3 Zamawiający dokona usunięcia wad na koszt Wykonawcy, a Wykonawca zobowiązuje się do bezzwłocznego pokrycia wszelkich kosztów z tym związanych.
5. W przypadku zaistnienia wady w wykonanym przedmiocie umowy, która powoduje konieczność bezzwłocznego zabezpieczenia i usunięcia powstałej szkody – Wykonawca zobowiązany jest do jej natychmiastowego usunięcia.
6. 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.
7. Podczas wykonywania napraw gwarancyjnych, gwarant ponosi odpowiedzialność za wszelkie związane z nimi szkody, które powstaną w przedmiocie umowy.
8. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji i rękojmi wady wynikające z nieprawidłowego sposobu użytkowania części nieruchomości, która była przedmiotem umowy.

## § 13

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: .....

## § 14

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.

## § 15

Wszystkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają dla swej ważności i skuteczności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.

## § 16

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

## § 17

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

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**