

*Załącznik nr 8b – Projekt umowy – G11  
prace niekwalifikowane*

**UMOWA  
O ROBOTY BUDOWLANE  
Nr 1/G11/NK/2025**

**„Kompleksowa termomodernizacja 2 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, położonych w Swarzędzu przy ul. Gryniów nr 10, 11”**

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową w Swarzędzu ul. Kwaśniewskiego 1, 62-020 Swarzędz,**

NIP:

REGON:

reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu Spółdzielni – Marcina Jankowskiego
2. Z-cę Prezesa Zarządu - Jakuba Roszkowskiego

zwaną dalej Zamawiającym

a

.....  
NIP:

REGON:

reprezentowanym przez:

1. ....

zwanym dalej Wykonawcą.

W związku z wyborem oferty złożonej w dniu..... 2025 roku przez

.....  
na **Termomodernizację budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, położonego przy ul. Gryniów nr 11 w Swarzędzu** na podstawie protokołu komisji sporządzonego przez Zamawiającego w postępowaniu prowadzonym w trybie zapytania ofertowego, Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania kompleksową i bezusterkową termomodernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Gryniów nr 11 w Swarzędzu.

## §1

### PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót rewitalizacyjnych budynku mieszkalnego, wielorodzinnego w Swarzędzu, przy ul. Gryniów nr 11 w zakresie określonym w opracowanej dla w/w budynku dokumentacji technicznej.
2. Zakres robót określony został w załączniku nr 1 „Zakres prac niekwalifikowalnych”, który stanowi integralną część niniejszej umowy i sporządzony jest zgodnie z ofertą z dnia ..... 2025 roku oraz na podstawie dokumentacji technicznej, a także przedmiarów dostarczonych przez Inwestora.

## §2

### OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i aktualną wiedzą techniczną oraz na warunkach określonych w Umowie.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada doświadczenie, umiejętności i wiedzę pozwalającą na wykonanie Przedmiotu Umowy oraz, że zobowiązuje się do wykonania Przedmiotu Umowy zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, zgodnie z Dokumentacją Projektową oraz należyłą starannością i wytycznymi Zamawiającego.
3. W przypadku, gdy Dokumentacja Projektowa z załącznikami przekazana przez Zamawiającego nie podaje szczegółów technologii wykonywania robót lub wykonania określonego elementu Przedmiotu Umowy, bądź też nie precyzuje dostarczenia rodzaju i standardu materiałów lub urządzeń, Wykonawca zobowiązany jest do każdorazowego uprzedniego uzyskania decyzji w formie pisemnej w tym zakresie od Zamawiającego.
  - 3.1. Tam, gdzie w Dokumentacji Projektowej oraz innych dostępnych Wykonawcy dokumentach, opisach lub specyfikacjach, zostało wskazane pochodzenie materiałów lub normy, aprobaty, specyfikacje i systemy, Zamawiający w pierwszej kolejności oczekuje od Wykonawcy wykonania robót zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami i standardami, jednak dopuszcza zaoferowanie materiałów lub rozwiązań równoważnych, pod bezwzględnym warunkiem, że zagwarantują one realizację robót w sposób zapewniający uzyskanie parametrów technicznych nie gorszych od założonych w wyżej wymienionych dokumentach, a nadto, iż uzyska uprzednio pisemną zgodę Zamawiającego na ich użycie.
  - 3.2. Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne jest obowiązany wykazać, że oferowane przez niego materiały i roboty spełniają wymagania określone przez

Zamawiającego. W przypadku naruszenia niniejszego postanowienia poprzez zastosowanie materiałów niespełniających opisanych wyżej kryteriów, Zamawiający może nałożyć na Wykonawcę karę umowną w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego w złotych brutto za każde z naruszeń z osobna. Wykonawca zobowiązany jest do przywrócenia robót do stanu zgodnego z dokumentacją projektową na własny koszt.

4. Wykonawca ubezpieczy budowę wraz z placem budowy oraz roboty na swój koszt w następującym zakresie:
  - 4.1. roboty, urządzenia i mienie ruchome związane z prowadzeniem robót - oraz kradzieży z włamaniem,
  - 4.2. odpowiedzialności cywilnej za szkody oraz następstwa nieumyślnych wypadków powstałe w związku z prowadzonymi robotami z winy Wykonawcy,
  - 4.3 katastrof i ryzyk budowlanych.
5. Wykonawca zobowiązuje się doręczyć Zamawiającemu oświadczenie kierownika budowy, stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową wraz z zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust.7 ustawy Prawo budowlane, najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy.
6. Wykonawca zobowiązuje się opracować we własnym zakresie i na własny koszt plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
7. Wykonawca ma obowiązek w czasie realizacji umowy utrzymywać porządek na terenie budowy, przestrzegać przepisów bhp i p.poż, zabezpieczyć teren budowy przed dostępem osób nieupoważnionych, wykonać ogrodzenia, oznakować teren budowy tablicą informacyjną budowy oraz tablicami ostrzegawczymi. Dbać o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji Umowy. Zapewnić wywóz nieczystości i odpadów.
8. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów o ochronie środowiska dotyczących ochrony drzew, krzewów, trawy na terenie budowy i w jego otoczeniu, tak by nie dopuścić do pogorszenia stanu zdrowotnego istniejących zadrzewień. Wykonawca odpowiada za dobrostan istniejącej zieleni i ponosi koszty związane z jej ewentualnym uszkodzeniem.
9. Wykonawca zobowiązuje się opracować we własnym zakresie i na własny koszt projekt organizacji ruchu drogowego wraz z wyniesieniem znaków drogowych w uzgodnieniu z Zamawiającym i właściwym Zarządcą dróg przyległych.
10. Wykonawca podejmie odpowiednie środki w celu zabezpieczenia dróg prowadzących do placu budowy przed zniszczeniem spowodowanym użytymi przez niego lub jego podwykonawców

środkami transportowymi.

11. W przypadku spowodowania zniszczeń lub uszkodzeń powstałych z bezspornej winy Wykonawcy lub jego podwykonawców, Wykonawca na swój koszt odpowiedzialny jest za ich naprawienie i doprowadzenie do stanu pierwotnego.
12. Wykonawca zobowiązuje się do udziału w ostatecznym przeglądzie gwarancyjnym, zorganizowanym przez Zamawiającego, na zakończenie okresu gwarancyjnego na roboty objęte zakresem umownym.
13. Wykonawca zobowiązuje się do informowania osoby wyznaczonej przez Zamawiającego, z co najmniej 2-dniowym wyprzedzeniem, o terminie zakrycia prac zanikających; jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach Zamawiającego, zobowiązany jest na jego żądanie na własny koszt odkryć prace lub wykonać otwory niezbędne do zbadania prac, a następnie przywrócić te prace do stanu poprzedniego.

### §3

1. Zamawiający oświadcza, że dokumentacja projektowa jest kompletna i zawiera wszystkie wymagane uzgodnienia.
  - 1.1 Pod rygorem utraty uprawnienia do powoływania się na takie braki lub wady, w dokumentacji projektowej i jej załącznikach w przyszłości, Wykonawca oświadcza, iż nie stwierdza żadnych wad lub braków we wszelkiej Dokumentacji Projektowej oraz zrzeka się prawa do powoływania się na wady, błędy dostrzeżone w Dokumentacji Projektowej po złożeniu oferty Wykonawcy.
2. Strony zgodnie ustalają, że prace wykraczające poza zakres rzeczowy określony w § 1 umowy są pracami dodatkowymi.
3. Roboty dodatkowe będą wykonywane na podstawie pisemnego uzgodnienia między Stronami w formie "Protokołu konieczności", za odrębnym wynagrodzeniem i rozliczane według kosztorysu ofertowego, zatwierdzanego każdorazowo przez inspektora nadzoru Zamawiającego.
4. Wykonawca zobowiązuje się do informowania Zamawiającego o potrzebie wykonania prac dodatkowych lub zamiennych w terminie do 2 dni od daty stwierdzenia konieczności ich realizacji.
5. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednie doświadczenie zawodowe w zakresie stanowiącym przedmiot umowy.
6. Wykonawca oświadcza, że znane są mu wszelkie uwarunkowania faktyczne i prawne związane z wykonaniem Przedmiotu Umowy, w szczególności zaś oświadcza, iż znany jest mu sposób i warunki dostępu do Terenu budowy a także, że zbadał Teren budowy oraz jego otoczenie tak, aby

mieć pełną wiedzę w tym zakresie. Wszelkie zastrzeżenia Wykonawcy, dotyczące Terenu budowy zgłoszone po dniu zawarcia Umowy nie mogą być podstawą do dochodzenia roszczeń od Zamawiającego oraz żądania przez Wykonawcę przesunięcia terminu wykonania Przedmiotu Umowy.

#### § 4

#### PODWYKONAWSTWO

1. Zamawiający dopuszcza realizację robót budowlanych, składających się na przedmiot niniejszej umowy przy pomocy podwykonawców oraz dalszych podwykonawców.
2. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca niniejszego zamówienia zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, jest obowiązany w trakcie realizacji zamówienia, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, a także projektu jej zmiany, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
3. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 60 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.
4. Wykonawca przedkłada Zamawiającemu projekt umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedłożenia projektu umowy, nie zgłosi na piśmie zastrzeżeń, uważa się, że akceptuje umowę.
5. W przypadku zawarcia umowy z dalszym podwykonawcą stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 4.
6. Zamawiający może zgłosić pisemne zastrzeżenia do projektu przedłożonej umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą, w szczególności w przypadkach:
  - 1) niespełnienia wymagań określonych w zapytaniu ofertowym,
  - 2) ustalenia terminu zapłaty wynagrodzenia dłuższego niż określony w ust. 3.
7. Za działania podwykonawców Wykonawca odpowiada jak za własne.
8. Jeżeli Wykonawca nie wystąpi do Zamawiającego o zgodę, o której mowa w ust. 4 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 9.
9. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca niniejszej umowy przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o

podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.

10. Zamawiający, w terminie 14 dni od dnia przedłożenia umowy, może zgłosić pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w ust. 6.
11. Nie zgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w ust. 10, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
12. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca niniejszej umowy przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5 % wartości umowy. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50.000 zł.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż określony w ust. 3, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej w wysokości 1,0% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 9.
14. Przepisy ust. 2 -13 stosuje się odpowiednio do zmian tej umowy o podwykonawstwo.
15. Do zawarcia przez Wykonawcę lub podwykonawcę umowy odpowiednio z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą o wartości wyższej niż wymieniona w ust. 12 wymagana jest zgoda Zamawiającego. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę lub podwykonawcę umowy odpowiednio z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą lub jej projektu, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy. Jeżeli Wykonawca nie wystąpi do Zamawiającego o zgodę, o której mowa wyżej Wykonawca lub podwykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1,0% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 9 za wykonanie całego przedmiotu umowy.
16. Umowa zawarta przez Wykonawcę lub podwykonawcę odpowiednio z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą, która została zawarta pomimo pisemnego sprzeciwu Zamawiającego niesie za sobą konsekwencje przejęcia pełnej odpowiedzialności z tytułu realizacji przedstawionych w niej warunków. Podmiot, który podpisał niezaakceptowaną umowę bierze na siebie pełną odpowiedzialność za niedotrzymanie terminu realizacji zadania. Zamawiający nie

ponosi wówczas odpowiedzialności wobec podwykonawców lub dalszych podwykonawców, w szczególności za niedotrzymanie terminu płatności wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom będącym stroną zawartej umowy. Wykonawca lub podwykonawca, który dopuścił się podpisania niezaakceptowanej umowy zapłaci zamawiającemu karę umowną w wysokości 1,0 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 9.

17. W przypadku realizacji części przedmiotu niniejszej umowy przez podwykonawcę bądź dalszego podwykonawcę, Zamawiający zastrzega sobie prawo wglądu w dokumenty finansowe potwierdzające uregulowanie należności wynikających z umowy pomiędzy Wykonawcą, a podwykonawcą bądź dalszym podwykonawcą.
18. Wykonawca w umowach z podwykonawcami, a podwykonawcy w umowach z dalszymi podwykonawcami zobowiązani są zastrzec postanowienie, iż Zamawiający ma prawo wglądu w dokumenty finansowe podwykonawców lub dalszych podwykonawców, o których mowa w §4 ust. 17.
19. Wykonawca zobowiązany jest informować Zamawiającego o wysokości wynagrodzenia należnego podwykonawcom i o zapłatach dla podwykonawców oraz z fakturą za wykonane roboty przedstawi Zamawiającemu Oświadczenia podwykonawców o otrzymanej zapłacie, o treści zgodnej z Załącznikiem nr 3 do niniejszej Umowy wraz z kopiami wszystkich dokumentów wymienionych w Oświadczeniu. Dokumenty należy dołączyć do protokołów odbioru robót.
20. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę niniejszego zamówienia na roboty budowlane.
21. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 4 ust. 20, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
22. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
23. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty należnego wynagrodzenia Podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany umożliwić Zamawiającemu zgłoszenie w formie pisemnej uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o

której mowa w § 4 ust. 20. Zamawiający informuje o terminie zgłaszania uwag nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.

24. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w § 4 ust. 23, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
- 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
  - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
  - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
25. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o której mowa w § 4 ust. 20, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy. W takim przypadku Wykonawca nie będzie domagał się zapłaty wynagrodzenia w części przekazanej bezpośrednio podwykonawcy.
26. Konieczność trzykrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o której mowa w § 4 ust. 20, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy z Wykonawcą może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego w terminie do końcowego odbioru zadania.

## § 5

### OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

W celu wykonania umowy Zamawiający zobowiązuje się:

1. Zapewnić pełne zabezpieczenie finansowe zadania inwestycyjnego oraz terminową regulację należności.
2. Zapewni stały nadzór inwestorski.

## § 6

1. Plac budowy w stanie umożliwiającym wykonanie przedmiotu umowy zostanie Wykonawcy przekazany niezwłocznie po obustronnym ustaleniu terminu. Organizacja placu budowy wraz z kosztami zagospodarowania spoczywa na Wykonawcy.

Przewidywany termin rozpoczęcia robót: kwiecień 2025 r.

2. Przekazanie placu budowy nastąpi protokołarnie oraz zapisem w Dzienniku Budowy.



3. Od daty protokolarnego przejęcia terenu budowy, aż do końcowego odbioru Przedmiotu Umowy, Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za wszelkie szkody wynikłe z jego winy lub podmiotów działających na jego zlecenie na tym terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie.
4. W trakcie realizacji robót Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu, by każdy pracownik został przeszkolony w zakresie BHP co do wykonywanych czynności na terenie budowy.

#### § 7

Dla prawidłowego przebiegu i odbioru robót, kierownikiem budowy z ramienia Wykonawcy będzie.....

Natomiast ze strony Zamawiającego inspektorem nadzoru będzie .....

#### § 8

##### TERMINY

1. Strony postanawiają, że terminy realizacji będą następujące:
  - a) Realizacja w 2025 roku:  
- ul. Gryniów 11:  
**01.04.2025 r. - 30.11.2025 r.**  
Harmonogram prac przedstawia Załącznik nr 2, stanowiący integralną część niniejszej Umowy.
2. Końcowy odbiór zadania nastąpi w terminie do **30.11.2025 r.**
3. Termin ustalony w ust. 2 może ulec zmianie w przypadku:
  - a) zwłoki Zamawiającego w odbiorze elementów robót,
  - b) występowania w okresie realizacji obiektu temperatury niesprzyjającej wykonywaniu prac,
  - c) wystąpienia zdarzeń nieprzewidzianych przez żadną ze Stron,
  - d) wystąpienia robót dodatkowych powyżej 20 % wartości przedmiotu umowy.

#### § 9

##### WYNAGRODZENIE

Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają następujące wynagrodzenie w kwocie brutto ..... zł (słownie: .....)  
przy uwzględnieniu ....% stawki podatku VAT.

W przypadku zmiany stawki podatku VAT, Zamawiający dostosuje wynagrodzenie brutto

Wykonawcy do wartości obowiązującego podatku VAT.

Ustalona cena umowna obejmuje roboty budowlane jak również, niezbędne materiały jakie nie są wyszczególnione, a są niezbędne do wykonania zadania zawartego w umowie, zgodnie ze sztuką budowlaną, wiedzą techniczną i obowiązującymi przepisami.

## § 10

### PŁATNOŚCI

1. Zamawiający dopuszcza etapowanie robót i płatności.
2. Strony postanawiają, że rozliczenie za wykonane prace nastąpi dla budynku będącego przedmiotem umowy w następujących wielkościach i terminach:
  - 20 % wartości brutto, w pierwszej transzy, po odbiorze 20 % zakresu rzeczowego przedmiotu umowy,
  - 80 % wartości brutto, w drugiej transzy, po odbiorze końcowym przedmiotu umowy.Wartość robót zostanie określona na podstawie kosztorysu ofertowego Wykonawcy proporcjonalnie do wartości robót objętych umową.
3. Wyklucza się możliwość roszczeń Wykonawcy z tytułu błędnego skalkulowania cen.
4. Płatność faktur – podstawą wystawienia faktury przez Wykonawcę za każdy etap, jest spełnienie następujących warunków: dokonanie odbioru robót przez Zamawiającego, co zostanie potwierdzone protokołem częściowym. Po zakończeniu prac na obiekcie spisany zostanie końcowy protokół odbioru oraz wystawiona faktura końcowa. Wykonawca dostarczy wówczas komplet dokumentów w wersji papierowej i elektronicznej, obejmujących w szczególności atesty i certyfikaty na zastosowane materiały, rozliczenie zużytych mediów oraz przekazanie potwierdzenia zapłaty za media zużyte w danym etapie, a także przekazanie dokumentów wymaganych procedurami prawa budowlanego oraz warunkami konkursu o dofinansowanie środkami Unii Europejskiej (jeśli ich dostarczenie okaże się niezbędne).
5. Podstawą wystawienia faktury końcowej oprócz przedstawienia powyższych dokumentów jest dodatkowo: wniesienie kaucji gwarancyjnej na czas rękojmi i gwarancji, o której mowa w § 11 oraz dostarczenie Umowy Gwarancyjnej (wg wzoru zaakceptowanego w złożonej ofercie), podpisanej przez Wykonawcę robót oraz dostawcę systemu, bieg terminu gwarancji rozpoczyna się od daty ostatecznego odbioru robót.
6. Po zatwierdzeniu odbiorów częściowych oraz odbioru końcowego z wykonania prac nastąpi protokolarny odbiór końcowy całego zadania.
7. Płatność faktur – do 30 dni od daty otrzymania poprawnie wystawionej faktury. Zapłata nastąpi

na konto Wykonawcy.

8. Wykonanie dodatkowych prac nie objętych Umową bez zgody Zamawiającego nie stanowi podstawy do wystawienia faktury przez Wykonawcę. Koszt tych prac będzie obciążał wyłącznie Wykonawcę.

## § 11

### KAUCJA GWARANCYJNA

1. Kaucja gwarancyjna wynosi 3 % wartości wynagrodzenia umownego brutto. Kaucja gwarancyjna na okres rękojmi i gwarancji może być wniesiona w jednej z niżej wymienionych form:
  - w gwarancjach bankowych,
  - w gwarancjach ubezpieczeniowych,
  - w pieniądzu przelewem na wskazany nieoprocentowany rachunek bankowy Zamawiającego,
  - w formie poręczenia przez wybrany fundusz poręczeniowy wykazany w ramach Krajowej Grupy Poręczeniowej Sp. z o.o.. Lista funduszy dostępna na witrynie internetowej Grupy [www.grupaporeczeniowa.pl](http://www.grupaporeczeniowa.pl) w zakładce fundusze.
2. Gwarancja bankowa, ubezpieczeniowa lub poręczenie z funduszy, o których mowa w pkt. 1 powinny być sporządzone zgodnie z obowiązującym prawem i winny zawierać następujące elementy:
  - Nazwę dającego zlecenie (Wykonawcy, beneficjenta gwarancji (Zamawiającego), gwaranta (banku lub instytucji ubezpieczeniowej udzielających gwarancji) oraz wskazanie ich siedzib;
  - Określenie wierzytelności, która ma być zabezpieczona gwarancją;
  - Kwotę gwarancji;
  - Termin ważności gwarancji.
3. Kaucja gwarancyjna wniesiona w pieniądzu musi zostać przekazana na konto Zamawiającego w nieprzekraczalnym terminie równoznacznym z datą wystawienia faktury końcowej.
- 3.1 Kaucja gwarancyjna, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, zwolniona zostanie na rzecz Wykonawcy, o ile uprzednio Zamawiający nie zaspokoi z niej przysługujących mu roszczeń, w następujący sposób:
  - a) po upływie okresu rękojmi i gwarancji w terminie 60 (słownie: sześćdziesiąt) dni pod warunkiem nie stwierdzenia żadnych wad i usterek,
  - b) środki pieniężne, o których mowa w ppkt a) zostaną zwrócone na rachunek bankowy Wykonawcy w wartości nominalnej.

4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy i kaucja gwarancyjna wniesiona w postaci gwarancji bankowych, ubezpieczeniowych lub poręczenia dla swojej ważności wymaga podpisu przez osoby upoważnione ze strony Gwaranta.
5. Jeżeli dokument podpisywany jest przez osoby reprezentujące placówkę – oddział Gwaranta, wówczas do gwarancji należy dołączyć pełnomocnictwa (lub ciąg pełnomocnictw od osób upoważnionych wg KRS do osoby podpisującej dokument) upoważniające do podpisu gwarancji. Wszystkie dokumenty muszą być potwierdzone za zgodność z oryginałem.

## § 12

### ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY Z TYTUŁU GWARANCJI

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji dobrej jakości wykonanych prac objętych niniejszą umową i zobowiązuje się naprawić wady na zasadach wskazanych w niniejszym paragrafie, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu gwarancji za wady fizyczne przedmiotu umowy - istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru, oraz za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie w chwili odbioru.
3. Wykonawca nie może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu gwarancji za wady powstałe na skutek wad rozwiązań projektowych, których wprowadzenia zażądał oraz za wady obiektów powstałe wskutek dostarczonego przez siebie projektu.
4. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie gwarancji wad nienadających się do usunięcia, a wady te uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie lub może skorzystać z Zabezpieczenia, o którym mowa w § 11 ust. 1, odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.
5. W razie odebrania przedmiotu umowy z zastrzeżeniem, co do stwierdzonych przy odbiorze wad nadających się do usunięcia lub stwierdzenia takich wad w okresie gwarancji, Zamawiający zażąda ich usunięcia w terminie uzgodnionym z Wykonawcą. O wykryciu wady Zamawiający jest zobowiązany zawiadomić na piśmie Wykonawcę w terminie 7 dni od daty jej ujawnienia.
6. Jeżeli Zamawiający nie wywiąże się z obowiązku zawiadomienia o ujawnieniu wady w terminie 7 dni, a zwłoka spowodowała zwiększenie uszkodzenia obiektu, koszty związane z usunięciem zwiększonego uszkodzenia obciążają Zamawiającego.

7. Istnienie wady powinno być stwierdzone protokolarnie. O dacie i miejscu oględzin mających na celu jej stwierdzenie należy zawiadomić Wykonawcę na piśmie co najmniej na 7 dni przed dokonaniem oględzin. Zamawiający ustali termin na usunięcie wad, uwzględniając możliwości techniczno - organizacyjne Wykonawcy. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
8. Niezależnie od przeglądów gwarancyjnych wynikających z przyczyn opisanych w ust. 5 niniejszego paragrafu, Strony w okresie gwarancji przeprowadzać będą coroczne przeglądy gwarancyjne.
9. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów. Jeżeli koszt usunięcia wady byłby niewspółmierny do efektów uzyskanych w następstwie usunięcia wad, poczytuje się, że wady nie nadają się do usunięcia. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nieusunięte w uzgodnionym terminie, po uprzednim pisemnym poinformowaniu Wykonawcy o podjęciu wykonawstwa zastępczego.
10. Uprawnienia z tytułu gwarancji za wady fizyczne wygasają po upływie 5 lat od dnia odbioru końcowego - w stosunku do robót wykonanych na obiekcie budowlanym.
11. Bieg terminu, po upływie którego wygasają uprawnienia z tytułu gwarancji, rozpoczyna się w stosunku do Wykonawcy w dniu zakończenia przez Zamawiającego czynności odbioru końcowego. Jeżeli Zamawiający przed odbiorem przejął przedmiot umowy lub jego część do eksploatacji (Użytkowania), bieg terminu, po którego upływie wygasają uprawnienia z tytułu gwarancji rozpoczyna się w dniu przejścia przedmiotu do eksploatacji (użytkowania).
12. Dokumenty gwarancyjne Wykonawca wyda Zamawiającemu w dniu podpisania końcowego odbioru robót.
13. Uprawnienia z tytułu gwarancji wskazane w niniejszym paragrafie nie naruszają uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi, regulowanych przepisami powszechnie obowiązującymi.
14. Potwierdzeniem zakończenia okresu gwarancyjnego będzie podpisany przez obie Strony protokół odbioru pogwarancyjnego.

### § 13

#### ODBIORY

1. Strony ustalają, że prace wykonywane będą etapowo. Odbiory końcowe dotyczyć będą zakończonych prac dociepleniowych oraz towarzyszących na obiekcie. Ostateczne zakończenie zadania będzie potwierdzone protokolarnym odbiorem końcowym zadania.
2. Wprowadza się obowiązek dokonywania protokolarnego odbioru poszczególnych etapów robót dociepleniowych przy udziale Wykonawcy, Zamawiającego oraz Przedstawiciela przyjętej

technologii docieplenia. Odbiory będą dokonywane na każdym z etapów prac dociepleniowych, po których efekty robót zakryte zostaną przez następne warstwy.

3. Wykonawca będzie zgłaszał Zamawiającemu gotowość do odbioru za pośrednictwem kierownika budowy – inspektora nadzoru.
4. Zamawiający wyznacza datę i rozpoczyna czynności odbioru w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę. Zamawiający zakończy czynności odbioru najpóźniej w 7 dniu roboczym po rozpoczęciu odbioru.
5. Jeżeli Zamawiający mimo osiągnięcia gotowości do odbioru, nie dokona odbioru w terminie przewidzianym w ust. 4, Wykonawca może protokolarnie ustalić stan przedmiotu odbioru przez powołaną do tego celu Komisję, zawiadamiając o tym Zamawiającego. Protokół taki stanowi podstawę do wystawienia faktury i żądania zapłaty wynagrodzenia.
6. Zamawiający za zwłokę w dokonaniu odbioru jest zobowiązany zwrócić Wykonawcy wszystkie koszty związane z przedmiotem odbioru poniesione przez Wykonawcę od dnia zgłoszenia gotowości do odbioru.
7. Jeżeli odbiór został dokonany Wykonawca nie pozostaje w zwłoce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z umowy od daty zgłoszenia gotowości do odbioru.

#### § 14

1. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - jeżeli wady nadają się do usunięcia i zostaną wykazane w zał. do protokołu odbioru, Wykonawca usunie je w terminie 14 dni od ich ujawnienia.
2. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

#### § 15

##### KARY UMOWNE

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych w formie kar umownych:
  - 1.1 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne.
    - a) za opóźnienie w oddaniu przedmiotu umowy w terminie, o którym mowa w § 8 ust. 2 w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia,
    - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,1 % wynagrodzenia

umownego brutto za każdy kwestionowany element wg harmonogramu płatności za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,

- c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy kwestionowany element za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wady,
- d) 20 % łącznego wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca.
- e) 3000,00 zł za każdy przypadek nieuporządkowania terenu budowy niezwłocznie po zakończeniu prac stanowiących Przedmiot Umowy przez Wykonawcę lub Podwykonawcę.

#### 1.2 Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:

- a) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego.
2. Jeżeli zastrzeżone kary nie pokryją rzeczywistej szkody, każda ze Stron może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

### § 16

#### ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
2. Odstąpienie od umowy w przypadku określonym w ust. 1 może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o powyższych okolicznościach.
3. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust.1 w trakcie realizacji inwestycji, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy do chwili odstąpienia.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku:
  - 1) gdy Wykonawca nie rozpoczął wykonywania umowy, bez uzasadnionych przyczyn, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie i wyznaczenia dodatkowego terminu na rozpoczęcie wykonywania umowy,
  - 2) gdy Wykonawca nie kontynuuje, bez uzasadnionych przyczyn, wykonywania umowy, przez okres minimum 7 dni, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie i wyznaczenia terminu na podjęcie kontynuowanie wykonywania umowy.
  - 3) jeżeli upłynął termin wykonania umowy i Wykonawca nie zgłosił gotowość do odbioru.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie 60 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
6. Zamawiającemu, poza przypadkami wymienionymi w ust. 1 i 4, przysługuje prawo odstąpienia od umowy w innych przypadkach wskazanych w Kodeksie cywilnym.

#### § 17

### PRZETWARZANIE DANYCH

1. Przetwarzanie danych osobowych z tytułu niniejszej umowy odbywać się będzie w zgodzie i w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, które zostały szczegółowo przedstawione w załączniku nr 4 pod nazwą „Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych”, stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

#### § 18

### ZMIANY W UMOWIE

1. Zamawiający przewiduje w ramach zawartej umowy zmiany dotyczące:
  - a) Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy (np. przesunięcie terminu wykonania), w przypadku, gdy nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu umowy.
  - b) Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy (np. przesunięcie terminu wykonania), w przypadku zaistnienia okoliczności spowodowanych czynnikami zewnętrznymi, na które żadne ze stron postępowania nie ma wpływu, np. działanie siły wyższej.
  - c) Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy (np. przesunięcie terminu wykonania), w przypadku działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie prac, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze stron.
  - d) Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy (np. przesunięcie terminu wykonania), w innych okolicznościach, których nie można było przewidzieć na moment publikacji ogłoszenia.
2. W przypadku zaistnienia którejś z wymienionych okoliczności, Strony ustalą nowy termin realizacji przedmiotu umowy.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą odbywały się formie aneksów, za zgodą obydwu stron.
4. Siła wyższa została zdefiniowana w § 19 niniejszej umowy.



## § 19

## SIŁA WYŻSZA

1. Dla potrzeb niniejszej umowy „Siła wyższa” oznacza zdarzenie, którego wystąpienie jest niezależne od Stron i któremu nie mogą one zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, a w szczególności: wojny, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, epidemie, ograniczenia związane z kwarantanną, embargo, rewolucje, zamieszki i strajki.
2. Każda ze Stron jest zobowiązana do niezwłocznego zawiadomienia drugiej o zajściu przypadku „Siły wyższej”. Zawiadomienie wymaga formy pisemnej wraz z uzasadnieniem.
3. Na czas działania „Siły wyższej” obowiązki Stron, których nie można realizować ze względu na działanie „Siły wyższej” ulegają zawieszeniu.
4. Strony niezwłocznie przystąpią do realizacji swych obowiązków wynikających z umowy, po ustaniu „Siły wyższej”.
5. Strona umowy, która opóźnia się ze swoim świadczeniem wynikających z niniejszej umowy ze względu na działanie „Siły wyższej”, nie jest narażona na kary umowne lub odstąpienie od umowy przez drugą Stronę z powodu niedopełnienia obowiązków umownych.

## § 20

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, a w szczególności przepisy tytułu XVI oraz odpowiednich przepisów tytułu XV Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd Gospodarczy w Poznaniu.

## § 21

Umowę niniejszą sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem 2 egz. dla Inwestora i 1 egz. dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

### **Zakres prac niekwalifikowanych**

#### **Ul. Gryniów nr 11, Swarzędz:**

1. Docieplenie ścian.
2. Balustrady loggi i tarasu.
3. Wymiana stolarki drzwiowej.
4. Remont dojść do budynku.
5. Malowanie piwnic, pralni i suszarni.
6. Remont posadzek w piwnicach.
7. Malowanie klatek schodowych i wiatrołapów.
8. Wymiana oświetlenia klatek schodowych, piwnic i wiatrołapów.
9. Wymiana centralek domofonów.
10. Tablice ze spisem lokatorów oraz ogłoszeniowe.
11. Stojak rowerowy.
12. Czyszczenie przewodów kominowych.
13. Pozostałe prace.

Swarzędz, dn. 03.02.2025 r.

**Załącznik nr 2 do Umowy o roboty budowlane nr I/G11/NK/2025 - prace niekwalifikowane**

Harmonogram Prac									
lp.	Budynek	Kwiecień	Maj	Czerwiec	Lipiec	Sierpień	Wrzesień	Pazdziernik	Listopad
1	Gryniów 11					Elewacja wschodnia - rozpoczęcie prac po 15.08.2025 r.			

Objaśnienie: ciemniejszym kolorem zaznaczony został okres, w którym bezwzględnie muszą zostać zrealizowane prace opisane w tabeli prace.

Z-ca Prezesa Zarządu  
z-ca Dyrektora ds. eksploatacji  
*Jankowski*  
mgr Jakub Roszkowski

Prezes Zarządu  
Dyrektor Spółdzielni  
*Jankowski*  
inż. Marcin Jankowski

Obowiązkiem Wykonawcy jest dołączenie do każdej faktury przedkładanej Zamawiającemu oświadczeń Podwykonawców i odpowiednio dalszych podwykonawców (wraz z kopiami wszystkich dokumentów wymienionych w oświadczeniu) potwierdzonych przez Wykonawcę o stanie rozliczeń Wykonawcy z Podwykonawcą (i odpowiednio Wykonawcy, podwykonawcy z dalszymi podwykonawcami), o następującej treści:

### **OŚWIADCZENIE PODWYKONAWCY**

Działając w imieniu

.....

(pełna nazwa podwykonawcy), ul. ....

NIP.....

oświadczam:

1. Jako Podwykonawca zadania dotyczącego

.....

.....

jestem wykonawcą usług

.....

.....

i łączy mnie z

.....

.....

(Wykonawcą) jedynie umowa nr ..... z dn. .... r.

Umowa ta nie została zmieniona.

2. Zgodnie z Umową, o której mowa w pkt 1 należne Podwykonawcy wynagrodzenie od Wykonawcy wynosi łącznie

..... zł.

Z tej kwoty:

- a) Wykonawca zapłacił Podwykonawcy:

- na podstawie faktury nr..... kwotę..... zł  
w dniu.....

- na podstawie faktury nr..... kwotę..... zł  
w dniu.....

- na podstawie faktury nr..... kwotę..... zł  
w dniu.....

b) Pozostała do zapłaty między Wykonawcą a Podwykonawcą  
kwota..... zł, z tego kwota..... zł  
jest wymagalna (termin zapłaty upłynął.....), natomiast kwota  
..... zł jest niewymagalna (termin płatności to .....

c) (Ewentualnie) kwota..... zł jest sporna między  
Wykonawcą a Podwykonawcą i kwota ta jest należna zdaniem Podwykonawcy na podstawie  
..... i przysługuje z tytułu .....

3. Odnośnie faktów przedstawionych w pkt 2 przedkładam wszystkie dokumenty w tym w  
szczegółności:

a) Faktury nr  
.....  
.....

b) Oświadczenia dalszego Podwykonawcy z dnia .....  
potwierdzające otrzymanie wymagalnych należności z wyszczególnieniem co najmniej kwoty,  
nr faktury, terminu wymagalności, terminu otrzymania zapłaty\*.

c) (Inny ewentualny dowód zapłaty wymagalnych zależności dla podwykonawców / dalszych  
podwykonawców).....  
.....

d) .....  
.....

**Podwykonawca**

.....

**Wykonawca** – potwierdzam stan faktyczny i prawny.

.....



**Załącznik nr 4**

*do Umowy o roboty budowlane*

*nr 1/G11/NK/2025*

**UMOWA  
POWIERZENIA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH**

zawarta w dniu .....2025 r. w Swarzędzu, pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową w Swarzędzu** z siedzibą pod adresem: ul. Kwaśniewskiego 1, 62-020 Swarzędz, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu pod numerem KRS: 0000153296, NIP: 7770020657, REGON: 000488792, („**Administrator Danych Osobowych**”),

reprezentowaną przez:

- 1) Prezesa Zarządu - inż. Marcina Jankowskiego,
- 2) Zastępcę Prezesa Zarządu – mgr Jakuba Roszkowskiego,

a

firmą ....., z siedzibą pod adresem: ..... wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez ..... pod numerem KRS....., NIP: ....., REGON.....

reprezentowaną przez:

1. ....

zwanym/-ą dalej Wykonawcą

(„**Podmiot przetwarzający**”),

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”.

Mając na uwadze, że:

1. Strony zawarły umowę o nr **1/G11/NK/2025** („Umowa Podstawowa”), w związku z wykonywaniem której Administrator Danych Osobowych powierzy Podmiotowi przetwarzającemu przetwarzanie danych osobowych w zakresie określonym niniejszą Umową;
2. Celem Umowy jest ustalenie warunków, na jakich Podmiot przetwarzający wykonuje operacje przetwarzania Danych Osobowych w imieniu Administratora Danych Osobowych;
3. Strony zawierając Umowę dążą do takiego uregulowania zasad przetwarzania Danych Osobowych, aby odpowiadały one w pełni postanowieniom rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1) („RODO”),

Strony postanowiły zawrzeć Umowę o następującej treści:

## 1. Opis Przetwarzania

- 1.1. **Przedmiot [art. 28 ust. 3 RODO]** Na warunkach określonych niniejszą Umową oraz Umową Podstawową Administrator Danych Osobowych powierza Podmiotowi przetwarzającemu przetwarzanie (w rozumieniu RODO) dalej opisanych danych osobowych.
- 1.2. **Czas [art. 28 ust. 3 RODO]** Przetwarzanie będzie wykonywane w okresie obowiązywania Umowy Podstawowej, z uwzględnieniem pkt. 11 niniejszej Umowy.
- 1.3. **Charakter i cel [art. 28 ust. 3 RODO]** Charakter i cel przetwarzania wynikają z Umowy Podstawowej. W szczególności:
  - 1.3.1. charakter przetwarzania określony jest następującą rolą Podmiotu przetwarzającego: świadczenie na rzecz Administratora Danych Osobowych robót polegających na....., zaś celem przetwarzania jest umożliwienie Administratorowi Danych Osobowych korzystanie z usług świadczonych przez Podmiot przetwarzający i realizacja Umowy Podstawowej.
- 1.4. **Rodzaj danych [art. 28 ust. 3 RODO]** Przetwarzanie obejmować będzie następujące rodzaje danych osobowych („Dane”):

### Dane zwykle:

- (1) imię i nazwisko,
  - (2) adres zamieszkania,
  - (3) adres do korespondencji,
  - (4) adres e-mail,
  - (5) numery telefonów,
- 1.5. **Kategorie osób [art. 28 ust. 3 RODO]** Przetwarzanie Danych będzie dotyczyć następujących kategorii osób:
    - (1) pracownicy i współpracownicy Administratora,
    - (2) osoby, z którymi pracownicy i współpracownicy Administratora wchodzi w interakcje społeczne,
    - (3) kontrahenci (odbiorcy i dostawcy) klientów Administratora,
    - (4) odbiorcy korespondencji elektronicznej klientów Administratora.

## 2. Dalsze podpowierzenie

- 2.1. **Dalsze podpowierzenie [art. 28 ust. 2 RODO]** Administrator Danych Osobowych może powierzyć konkretne operacje przetwarzania Danych w drodze pisemnej umowy dalszego podpowierzenia („Umowa Dalszego Podpowierzenia”) innym podmiotom przetwarzającym





(„Dalsze Podmioty przetwarzające”), pod warunkiem uprzedniej akceptacji Dalszego Podmiotu przetwarzającego przez Administratora Danych Osobowych lub braku sprzeciwu.

- 2.2. **Sprzeciw.** Powierzenie przetwarzania Danych Dalszym Podmiotom przetwarzającym wymaga uprzedniego zgłoszenia Administratorowi Danych Osobowych w celu umożliwienia wyrażenia sprzeciwu. Administrator Danych Osobowych może z uzasadnionych przyczyn zgłosić udokumentowany sprzeciw względem powierzenia Danych konkretnemu Dalszemu Podmiotowi przetwarzającemu. W razie zgłoszenia sprzeciwu Podmiot przetwarzający nie ma prawa powierzyć Danych Dalszemu Podmiotowi przetwarzającemu objętemu sprzeciwem. Wątpliwości co do zasadności sprzeciwu i ewentualnych negatywnych konsekwencji Podmiot przetwarzający zgłosi Administratorowi Danych Osobowych w czasie umożliwiającym zapewnienie ciągłości przetwarzania.
- 2.3. **Transfer obowiązków [art. 28 ust. 4 RODO]** Dokonując dalszego podpowierzenia Podmiot przetwarzający ma obowiązek zobowiązać Dalszego Podmiotu przetwarzającemu do realizacji wszystkich obowiązków Podmiotu przetwarzającego wynikających z niniejszej Umowy podpowierzenia, z wyjątkiem tych, które nie mają zastosowania ze względu na naturę konkretnego podpowierzenia.
- 2.4. **Zakaz podzlecenia świadczenia głównego.** Podmiot przetwarzający nie ma prawa przekazać Dalszemu Podmiotowi przetwarzającemu całości wykonania Umowy.

### 3. Obowiązki Podmiotu przetwarzającego

Podmiot przetwarzający ma następujące obowiązki:

- 3.1. **Udokumentowane polecenia [art. 28 ust. 3 lit. a RODO]** Podmiot przetwarzający przetwarza Dane wyłącznie zgodnie z udokumentowanymi poleceniami lub instrukcjami Administratora Danych Osobowych.
- 3.2. **Przetwarzanie poza EOG [art. 28 ust. 3 lit. a RODO]** Podmiot przetwarzający oświadcza, że w związku z ustaleniami pochodzącymi od Administratora Danych Osobowych nie przekazuje Danych Osobowych poza Europejski Obszar Gospodarczy („EOG”), do państwa trzeciego, w szczególności do USA. Strony zgodnie potwierdzają, że obowiązki wynikające z przetwarzania danych poza EOG w zakresie zgłoszenia faktu przetwarzania poza EOG spoczywają na Administratorze i nie obciążają Podmiotu przetwarzającego.
- 3.3. **Poinformowanie o zamiarze przetwarzania poza EOG [art. 28 ust. 3 lit. a RODO]** Jeżeli Podmiot przetwarzający ma zamiar lub obowiązek przekazywać Dane poza EOG, przed rozpoczęciem przetwarzania informuje o tym Administratora Danych Osobowych, w celu umożliwienia Administratorowi Danych Osobowych podjęcia decyzji i działań niezbędnych do zapewnienia zgodności przetwarzania z prawem lub zakończenia powierzenia przetwarzania. Nie dotyczy to sytuacji, w których Podmiot przetwarzający działa na zlecenie Administratora Danych Osobowych.
- 3.4. **Tajemnica [art. 28 ust. 3 lit. b RODO]** Podmiot przetwarzający uzyskuje od osób, które zostały upoważnione do przetwarzania Danych w wykonaniu Umowy, udokumentowane zobowiązania do zachowania tajemnicy, ewentualnie upewnia się, że te osoby podlegają ustawowemu obowiązkowi zachowania tajemnicy.







- 3.5. **Bezpieczeństwo [art. 28 ust. 3 lit. c RODO]** Podmiot przetwarzający zapewnia ochronę Danych i podejmuje środki ochrony danych, o których mowa w art. 32 RODO, zgodnie z dalszymi postanowieniami Umowy.
- 3.6. **Usługi innego Podmiotu przetwarzającego [art. 28 ust. 3 lit. d RODO]** Podmiot przetwarzający przestrzega warunków korzystania z usług Dalszego Podmiotu przetwarzającego.
- 3.7. **Współpraca przy realizacji praw jednostki [art. 28 ust. 3 lit. e RODO]** Podmiot przetwarzający zobowiązuje się wobec Administratora Danych Osobowych do odpowiadania na żądania osoby, której dane dotyczą, w zakresie wykonywania praw określonych w rozdziale III RODO („Prawa jednostki”). Podmiot przetwarzający oświadcza, że zapewnia obsługę Praw jednostki w odniesieniu do powierzonych Danych. Szczegóły obsługi Praw jednostki zostaną pomiędzy Stronami uzgodnione. Strony ustaliły procedurę obsługi Praw jednostki odrębnym dokumentem.
- 3.8. **Wsparcie przy obowiązkach bezpieczeństwa [art. 28 ust. 3 lit. f RODO]** Podmiot przetwarzający współpracuje z Administratorem Danych Osobowych przy wykonywaniu przez Administratora Danych Osobowych obowiązków z obszaru ochrony danych osobowych, o których mowa w art. 32–36 RODO (ochrona danych, zgłaszanie naruszeń organowi nadzorcemu, zawiadamianie osób dotkniętych naruszeniem ochrony danych, ocena skutków dla ochrony danych i uprzednie konsultacje z organem nadzorczym).
- 3.9. **Legalność poleceń [art. 28 ust. 3 ak. 2 RODO]** Jeżeli Podmiot przetwarzający poweźmie wątpliwości co do zgodności z prawem wydanych przez Administratora Danych Osobowych poleceń lub instrukcji, Podmiot przetwarzający natychmiast informuje Administratora Danych Osobowych o stwierdzonej wątpliwości (w sposób udokumentowany i z uzasadnieniem), pod rygorem utraty możliwości dochodzenia roszczeń przeciwko Administratorowi Danych Osobowych z tego tytułu.
- 3.10. **Projektowanie prywatności [art. 25 ust. 1 RODO]** Planując dokonanie zmian w sposobie przetwarzania Danych, Podmiot przetwarzający ma obowiązek zastosować się do wymogu projektowania prywatności, o którym mowa w art. 25 ust. 1 RODO, i ma obowiązek z wyprzedzeniem informować Administratora Danych Osobowych o planowanych zmianach w taki sposób i terminach, aby zapewnić Administratorowi Danych Osobowych realną możliwość reagowania, jeżeli planowane przez Podmiot przetwarzający zmiany w opinii Administratora Danych Osobowych grożą uzgodnionemu poziomowi bezpieczeństwa Danych lub zwiększają ryzyko naruszenia praw lub wolności osób, wskutek przetwarzania Danych przez Podmiot przetwarzający.
- 3.11. **Minimalizacja [art. 25 ust. 2 RODO]** Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do ograniczenia dostępu do Danych wyłącznie do osób, których dostęp do Danych jest potrzebny dla realizacji Umowy i posiadających odpowiednie upoważnienie.
- 3.12. **RCPD [art. 30 ust. 2 RODO]** Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do prowadzenia dokumentacji opisującej sposób przetwarzania Danych, w tym rejestru czynności przetwarzania danych osobowych (wymóg art. 30 RODO). Podmiot przetwarzający udostępnia na żądanie Administratora Danych osobowych prowadzony rejestr czynności przetwarzania danych przetwarzającego, z wyłączeniem informacji stanowiących tajemnicę handlową innych klientów Podmiotu przetwarzającego.





3.13. **Profilowanie [art. 13 i 14 RODO]** Jeżeli Podmiot przetwarzający wykorzystuje w celu realizacji Umowy zautomatyzowane przetwarzanie, w tym profilowanie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 RODO, Podmiot przetwarzający informuje o tym Administratora Danych Osobowych w celu i w zakresie niezbędnym do wykonania przez Administratora Danych Osobowych obowiązku informacyjnego.

#### 4. **Obowiązki Administratora Danych Osobowych**

4.1. Administrator Danych Osobowych zobowiązany jest współdziałać z Podmiotem przetwarzającym w wykonaniu Umowy, udzielać Podmiotowi przetwarzającemu wyjaśnień w razie wątpliwości co do legalności poleceń Administratora Danych Osobowych, jak też wywiązywać się terminowo ze swoich szczegółowych obowiązków, tj. w szczególności: zabezpieczenia Danych, tworzenia lub zapewnienia projektu bezpieczeństwa Danych, tj. „Privacy by design”, tworzenia lub zapewnienia obowiązkowej dokumentacji takiej jak polityka bezpieczeństwa czy rejestr czynności przetwarzania.

#### 5. **Bezpieczeństwo danych**

5.1. **Bezpieczeństwo danych osobowych [art. 32 RODO]** Podmiot przetwarzający stosuje się do zapewnionych przez Administratora Danych Osobowych organizacyjnych i technicznych środków ochrony danych.

5.2. **Środki bezpieczeństwa.** Strony uzgodniły odrębnie poziom zabezpieczeń Danych wymagany po stronie Podmiotu przetwarzającego.

5.3. **Gwarancje bezpieczeństwa.** Administrator Danych Osobowych oświadcza, że jest w posiadaniu informacji potwierdzających, że Podmiot przetwarzający zapewnia wystarczające gwarancje wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych. Obie Strony zachowują dowody przedstawienia informacji, dla potrzeb spełnienia wymogu rozliczalności.

#### 6. **Powiadomienie o Naruszeniach Danych Osobowych**

6.1. **Powiadomienie o naruszeniu.** Podmiot przetwarzający powiadamia Administratora Danych Osobowych o każdym podejrzeniu naruszenia ochrony Danych Osobowych nie później niż w 24 godziny od pierwszego zgłoszenia, umożliwia Administratorowi Danych Osobowych uczestnictwo w czynnościach wyjaśniających i informuje Administratora Danych Osobowych o ustaleniach z chwilą ich dokonania, w szczególności o stwierdzeniu naruszenia.

6.2. **Rozwinięcie.** Powiadomienie o stwierdzeniu naruszenia, powinno być przesłane wraz z wszelką niezbędną dokumentacją dotyczącą naruszenia.

#### 7. **Nadzór**

7.1. **Sprawowanie kontroli [art. 28 ust. 3 lit. h RODO]** Administrator Danych Osobowych kontroluje sposób przetwarzania powierzonych Danych po uprzednim poinformowaniu Podmiotu przetwarzającego o planowanej kontroli. Administrator Danych Osobowych lub wyznaczone przez niego osoby są uprawnione do (i) wstępu do pomieszczeń, w których przetwarzane są Dane oraz (ii) wglądu do dokumentacji związanej z przetwarzaniem Danych wyłącznie w zakresie, w jakim nie zostanie naruszony obowiązek Podmiotu przetwarzającego zachowania tajemnicy zawodowej i z poszanowaniem tego obowiązku.





Administrator Danych Osobowych uprawniony jest do żądania od Podmiotu przetwarzającego udzielania informacji dotyczących przebiegu przetwarzania Danych Osobowych oraz udostępnienia rejestrów przetwarzania. Podmiot przetwarzający obowiązany jest udostępnić je jedynie w zakresie nienaruszającym obowiązku Podmiotu przetwarzającego do zachowania tajemnicy zawodowej.

- 7.2. **Współpraca przy kontroli [art. 28 ust. 3 lit. h RODO]** Podmiot przetwarzający współpracuje z urzędem ochrony danych osobowych w zakresie wykonywanych przez niego zadań.
- 7.3. Podmiot przetwarzający:
- (1.1.1.1.1) udostępnia Administratorowi Danych Osobowych wszelkie informacje niezbędne do wykazania zgodności działania z przepisami RODO,
  - (1.1.1.1.2) umożliwia Administratorowi Danych Osobowych lub upoważnionemu audytorowi przeprowadzanie audytów lub inspekcji. Podmiot przetwarzający współpracuje w zakresie realizacji audytów lub inspekcji.
8. **Wyznaczenie Inspektora Ochrony Danych [art.37 ust. 4 RODO]** Podmiot przetwarzający może wyznaczyć Inspektora Ochrony Danych jeżeli uzna, że zakres swojej działalności ze względu na charakter lub cele wymagają regularnego i systematycznego monitorowania osób, których dane dotyczą.
9. **Oświadczenia Stron**
- 9.1. **Oświadczenie Administratora Danych Osobowych.** Administrator Danych Osobowych oświadcza, że jest uprawniony do przetwarzania Danych osobowych w zakresie, w jakim powierzył je Podmiotowi przetwarzającemu.
  - 9.2. **Oświadczenie Podmiotu przetwarzającego [art. 28 ust. 1 RODO]** Podmiot przetwarzający oświadcza, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zajmuje się przetwarzaniem danych osobowych objętym Umową i Umową Podstawową, posiada w tym zakresie niezbędną wiedzę, odpowiednie środki techniczne i organizacyjne oraz daje rękojmię należytego wykonania niniejszej Umowy.
  - 9.3. **Referencje [art. 28 ust. 1 RODO]** Na żądanie Administratora Danych Osobowych Podmiot przetwarzający okaże Administratorowi Danych Osobowych stosowne referencje, wykaz doświadczenia, informacje finansowe lub inne dowody, iż Podmiot przetwarzający zapewnia wystarczające gwarancje wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, by przetwarzanie spełniało wymogi RODO i chroniło prawa osób, których dane dotyczą.

## 10. Odpowiedzialność

- 10.1. **Odpowiedzialność Podmiotu przetwarzającego [art. 82 ust. 3 RODO]** Podmiot przetwarzający odpowiada za szkody spowodowane przetwarzaniem wyłącznie, gdy nie dopełnił obowiązków, które RODO nakłada bezpośrednio na podmioty przetwarzające lub gdy działał poza zgodnymi z prawem instrukcjami Administratora Danych Osobowych lub wbrew tym instrukcjom. Podmiot przetwarzający odpowiada za szkody spowodowane zastosowaniem lub niezastosowaniem właściwych środków bezpieczeństwa. Podmiot przetwarzający jest zwolniony z odpowiedzialności, o której mowa wyżej, jeżeli udowodni,





że w żaden sposób nie ponosi winy za zdarzenie, które doprowadziło do powstania szkody.  
W zakresie nieuregulowanym niniejszą Umową stosuje się art. 82 RODO.

#### 10.2. **Odpowiedzialność za Dalszych Podmiotów przetwarzających [art. 28 ust. 4 RODO]**

Jeżeli Dalszy Podmiot przetwarzający nie wywiąże się ze spoczywających na nim obowiązków ochrony danych, pełna odpowiedzialność wobec Administratora Danych Osobowych za wypełnienie obowiązków przez Dalszych Podmiotów przetwarzających spoczywa na Podmiocie przetwarzającym.

#### 11. **Okres Obowiązywania Umowy [art. 28 ust. 3 RODO]**

11.1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas obowiązywania Umowy Podstawowej.

#### 12. **Usunięcie Danych**

12.1 **Retencja.** Podmiot przetwarzający jest uprawniony do przechowywania Danych w okresie 3 pełnych lat kalendarzowych od zakończenia obowiązywania Umowy.

12.2 **Usunięcie danych [art. 28 ust. 3 lit g RODO]** Po upływie okresu retencji, o którym mowa w pkt 12.1 Umowy, Podmiot przetwarzający nie ma prawa do dalszego przetwarzania powierzonych Danych i jest zobowiązany do:

(1.1.1.1) usunięcia Danych,

(1.1.1.2) usunięcia wszelkich ich istniejących kopii lub zwrotu Danych, chyba że Przetwarzający postanowi inaczej lub prawo Unii Europejskiej lub prawo państwa członkowskiego nakazują dalej przechowywanie Danych.

12.3 **Karencja.** Niezwłocznie po upływie okresu retencji, o którym mowa w pkt 11.1 Umowy Podmiot przetwarzający dokona usunięcia Danych.

#### 13. **Postanowienia Końcowe**

13.1 **Pierwszeństwo.** W razie sprzeczności pomiędzy postanowieniami niniejszej Umowy Powierzenia a Umowy Podstawowej, pierwszeństwo mają postanowienia Umowy Powierzenia. Oznacza to także, że kwestie dotyczące przetwarzania Danych pomiędzy Administratorem Danych Osobowych a Podmiotem przetwarzającym należy regulować poprzez zmiany niniejszej Umowy lub w wykonaniu jej postanowień.

13.2 **Egzemplarze.** Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

13.3 **Właściwość prawa.** Umowa podlega prawu polskiemu, w szczególności RODO.

13.4 **Termin wejścia w życie.** Umowa wchodzi w życie z dniem .....**2025 r.**

---

**Administrator Danych Osobowych**

---

**Podmiot przetwarzający**



1. Data wypełnienia ankiety:.....
2. Pełna nazwa kontrahenta:.....  
 NIP:.....  
 Adres siedziby:.....

**Kontrahent oświadcza, że będzie spełniał poniższe wymagania określone w Rozporządzeniu 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 danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwanej: RODO), w szczególności zawarte w art. 28, 29, 30, 32 i 33:**

L.P.		Odpowiedź	Uwagi
1.	Zapewni dostęp do powierzanych danych osobowych wyłącznie osobom upoważnionym	TAK/NIE	
2.	Zobowiąże do zachowania tajemnicy osoby upoważnione do przetwarzania powierzanych danych osobowych	TAK/NIE	
3.	Przed wdrożeniem nowych rozwiązań uwzględnienia ochrony danych w fazie projektowania oraz domyślnej ochrony danych (privacy by design oraz privacy by default)	TAK/NIE	
4.	Przekazania, na żądanie administratora informacji dotyczących opisu technicznych i organizacyjnych środków bezpieczeństwa	TAK/NIE	
5.	Wdroży środki techniczne i organizacyjne zapewniające stopień bezpieczeństwa danych osobowych odpowiadający ryzyku naruszenia praw lub wolności osób fizycznych, których dane będą powierzone w tym będzie posiadał: (1) zdolność do ciągłego zapewnienia poufności, integralności, dostępności i odporności systemów i usług przetwarzania; (2) zdolność do szybkiego przywrócenia dostępności danych osobowych i dostępu do nich w razie incydentu fizycznego lub technicznego oraz (3) zdolność do regularnego testowania, mierzenia i oceniania skuteczności środków technicznych i organizacyjnych mających zapewnić bezpieczeństwo przetwarzania.	TAK/NIE	
5.	Zawrze umowy dot. pod-powierzenia danych w przypadku korzystania z usług innego podmiotu przetwarzającego przy przetwarzaniu powierzonych danych wyłącznie z podmiotami spełniającymi wymogi RODO	TAK/NIE	

6.	Zapewni pomoc Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w wywiązaniu się z obowiązku odpowiadania na żądania osoby fizycznej w zakresie wykonywania jej praw przyznanych na mocy RODO – w odniesieniu do powierzanych danych osobowych (prawo dostępu do danych, prawo do sprostowania i usunięcia danych, prawo do ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych)	TAK/NIE	
7.	Zapewni pomoc Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w wywiązaniu się z obowiązku zgłaszania naruszeń ochrony danych osobowych organowi nadzorczemu oraz zawiadamiania osób fizycznych o naruszeniach - – w odniesieniu do powierzanych danych osobowych	TAK/NIE	
8.	Zapewni pomoc Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w wywiązaniu się z obowiązku wykonania oceny skutków dla ochrony danych, o ile zajdzie potrzeba wykonania takiej oceny dla operacji przetwarzania danych wykonywanych wobec powierzanych danych	TAK/NIE	
9.	Będzie gotowy do pomocy Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w wywiązaniu się z obowiązku przeprowadzenia konsultacji z organem nadzorczym w zakresie powierzanych danych	TAK/NIE	

Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych może zostać zawarta z kontrahentem pod warunkiem spełnienia wszystkich powyższych wymogów. Zaznaczenie co najmniej jednej odpowiedzi „NIE” jest równoznaczne z brakiem wystarczających gwarancji spełnienia wymogów RODO i chronienia praw osób, których dane są powierzane, co skutkuje brakiem możliwości zawarcia umowy powierzenia.

.....

Data i podpis osoby reprezentującej kontrahenta