

## Specyfikacja Warunków Zamówienia

na dostawę lub dzierżawę oraz wymianę podzielników  
kosztów ogrzewania z odczytem radiowym w lokalach  
mieszkalnych w zasobach  
Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

zatwierdził

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU  
ds. Finansowo-Księgowych  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

*mgr Elżbieta Miler*

Zastępca Prezesa Zarządu  
ds. eksploatacyjnych

*mgr Ilona Kuśmerek*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Longina Grabarczyk*

Bełchatów dn. 21.04.2026 rok

## I. Informacje o przetargu

1. Przetarg pisemny nieograniczony organizuje Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Bełchatowie ul. Okrzei 45 zwana dalej „Zamawiającym”.
2. Postępowanie przetargowe przeprowadzane jest na zasadach i warunkach określonych w „Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi”.

## II. Przedmiot przetargu

1. Opis przedmiotu przetargu zawarty został w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, która stanowi załącznik nr 1 do SWZ.
2. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.
3. Wspólny Słownik Zamówień (CPV).  
Główny kod CPV: 50720000-8 Usługi w zakresie napraw i konserwacji centralnego ogrzewania  
Dodatkowe kody CPV: 44621112-7 Podzielniki kosztów ogrzewania  
Nie wymienienie tytułu jakiegokolwiek dziedziny, grupy, podgrupy czy normy nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku stosowania wymogów określonych prawem polskim.

## III. Pracownik uprawniony do porozumiewania się z oferentami

Dział Eksploatacji, numer telefonu: (44) 635-03-44 wew. 120, numer pokoju w siedzibie zamawiającego: pok. 24 codziennie w dniach roboczych w godzinach 10-14.

## IV. Warunki wymagane od oferentów

1. W przetargu może wziąć udział oferent który:
  - 1) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie objętym przedmiotem zamówienia,
  - 2) nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
  - 3) zrealizował w okresie ostatnich 5 lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej 2 zadania odpowiadające swoim rodzajem i wartością usługom stanowiącym przedmiot zamówienia,
  - 4) posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia co najmniej 50.000,00 zł,
  - 5) posiada uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
  - 6) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
  - 7) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia
  - 8) nie zachodzą wobec wykonawcy przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego,
  - 9) złoży ofertę zgodnie z wymogami niniejszej specyfikacji.
2. Na potwierdzenie spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 oferenci winni złożyć:
  - 1) aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,

- 2) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
- 3) wykaz wykonanych w okresie ostatnich trzech lat usług, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, odpowiadających swoim rodzajem i wartością usługom stanowiącym przedmiot zamówienia, z podaniem ich wartości oraz daty i miejsca wykonania oraz załączenie dokumentów potwierdzających, że usługi te zostały wykonane należycie,
- 4) polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia wynoszącą co najmniej 50.000,00 zł.

#### V. Sposób przygotowania i treść oferty

##### 1. Oferta powinna zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
  - 2) datę sporządzenia oferty,
  - 3) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z SWZ i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń,
  - 4) oświadczenie o akceptacji istotnych warunków umowy i zobowiązanie do zawarcia umowy z takimi warunkami po wyborze oferty,
  - 5) oświadczenie o udzieleniu gwarancji jakości wykonanego przedmiotu zamówienia (warunek minimum 10 lat gwarancji na zamontowane podzelniki i 10 lat na żywotność baterii podzelników),
  - 6) oferowaną cenę za wykonanie przedmiotu zamówienia.
2. Oferta wraz z załącznikami powinna być sporządzona zgodnie z formularzem stanowiącym załącznik nr 3 do SWZ w formie pisemnej oraz podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania wykonawcy. Upoważnienie do podpisania oferty powinno być dołączone do oferty, o ile nie wynika to z innych dokumentów załączonych przez wykonawcę. Oferta powinna być złożona w jednym egzemplarzu.
  3. Do oferty winny być załączone wszystkie wymagane dokumenty wymienione w pkt. IV ust. 2 SWZ. Dokumenty te stanowią integralną część oferty jako jej załączniki.
  4. Dokumenty mogą być przedstawiane w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez wykonawcę.
  5. Do ofert oferent winien załączyć parafowany wzór istotnych postanowień umowy, stanowiący załącznik nr 2 do SWZ oraz dowód wniesienia wadium.
  6. Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie, ostemplowanej bądź podpisanej w miejscu jej zaklejenia. Wszystkie strony oferty wraz z załącznikami powinny być spięte w sposób zapobiegający jej dekompletacji.
  7. Kopertę należy opisać według poniższego wzoru: Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Okrzei 45, 97-400 Bełchatów „Przetarg nieograniczony na wymianę podzelników

kosztów ogrzewania z odczytem radiowym w lokalach mieszkalnych w zasobach Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

8. Organizator udziela wyjaśnień w sprawie SWZ niezwłocznie pod warunkiem, że pisemna prośba do organizatora wpłynęła na nie mniej niż 4 dni robocze przed terminem otwarcia ofert.

#### VI. Cena ofertowa

1. Wykonawca uwzględniając wszystkie wymogi, o których mowa w niniejszej SWZ, w cenie ofertowej, musi ująć wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, niezbędne do prawidłowego i pełnego wykonania przedmiotu zamówienia.
2. Podstawę do obliczenia ceny stanowi specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót i zapisy SWZ.
3. Cena ofertowa jest jednostkową ceną ryczałtową i musi zawierać wszystkie koszty związane z wykonaniem całego zakresu przedmiotu zamówienia łącznie z obowiązującym podatkiem VAT, ewentualnymi zniżkami i upustami zaproponowanymi przez Wykonawcę. Zaproponowana przez Wykonawcę cena jest ceną ostateczną i nie może ulec zmianie. Wykonawca winien dokonać dokładnego rozeznania w terenie i skalkulować cenę w sposób szczególnie rzetelny, uwzględniający wszystkie rodzaje robót i składniki kosztów.
4. Cena musi zawierać również koszt wszystkich prac towarzyszących i tymczasowych.
5. Cena ofertowa i wartości muszą być wyrażone w złotych polskich (PLN) niezależnie od wchodzących w jej skład elementów, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. W złotych polskich będą również prowadzone rozliczenia między Zamawiającym a Wykonawcą.
6. Zastosowanie przez wykonawcę stawki podatku VAT od towarów i usług zgodnej z obowiązującymi przepisami.
7. Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie z kartami technicznymi materiałów, sztuką budowlaną oraz obowiązującymi przepisami i normami.

#### VII. Wadium

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości **15 000,00 zł**.
2. Wadium obejmuje okres związania ofertą.
3. Termin wniesienia wadium upływa dnia **04.05.2026 r. do godz. 13<sup>00</sup>**.
4. Wadium należy wpłacić na konto bankowe Zamawiającego 59 1020 3958 0000 9102 0014 5565.
5. Kopię przelewu należy dołączyć do oferty przed jej złożeniem.
6. Niewniesienie wadium albo wniesienie po terminie składania ofert spowoduje wykluczenie z postępowania.
7. Zwrot wadium oferentom nastąpi w terminie 7 dni od dnia zakończenia przetargu z zastrzeżeniem ust. 9
8. Organizator zachowa wadium, jeżeli wygrywający przetarg uchyli się od zawarcia umowy.

#### VIII. Okres związania ofertą

Składający ofertę pozostanie nią związany przez 30 dni kalendarzowych. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z terminem złożenia oferty.

### **IX. Termin realizacji**

Przedmiot przetargu w zakresie wymiany będzie realizowany do dnia **31.08.2026 roku**.

### **X. Kryterium wyboru wykonawcy**

Komisja dokona wyboru Wykonawcy spośród zgłoszonych ofert biorąc pod uwagę cenę, referencje, wiarygodność i doświadczenie.

### **XI. Miejsce i termin składania ofert**

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego ul. Okrzei 45, 97-400 Bełchatów, w sekretariacie Spółdzielni – pokój nr 10, do dnia **05.05.2026 roku do godz. 14<sup>00</sup>**.
2. Oferty nadesłane lub dostarczone po wyznaczonym terminie składania ofert nie zostaną otwarte i zostaną zwrócone oferentom.

### **XII. Miejsce i termin otwarcia ofert**

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego, w pok. 9 w dniu **07.05.2026 r. o godz. 10<sup>00</sup>**.

### **XIII. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy**

1. Uczestnik przetargu, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą powinien wnieść Zamawiającemu przed zawarciem umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny ofertowej w następujących formach (forma do wyboru wykonawcy):
  - 1) pieniądzu poprzez wpłatę na rachunek bankowy: 59 1020 3958 0000 9102 0014 5565,
  - 2) poręczeniu bankowym,
  - 3) gwarancji bankowej,
  - 4) gwarancji ubezpieczeniowej,oraz przedłożyć zamawiającemu dowód wniesienia zabezpieczenia.
2. Zabezpieczenie będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 70% zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania całości zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane.
4. Strony umowy ustalają, iż Zamawiający pozostawi na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości kwotę wynoszącą 30% wysokości zabezpieczenia, która zostanie zwrócona w terminie do 15 dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przepada na rzecz zamawiającego w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub nieusunięcia ujawnionych wad do terminu upływu gwarancji (rękojmi) wykonanych robót.

#### **Wykaz załączników:**

1. Nr 1 – specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót.
2. Nr 2 – istotne postanowienia umowy.
3. Nr 3 – formularz oferty.
4. Nr 4 – umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych.

## **Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót**

Dostawa lub dzierżawa oraz wymiana podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym w lokalach mieszkalnych w zasobach Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **Zakres przedmiotu zamówienia:**

#### **I. Przedmiotem zamówienia jest:**

1. Demontaż istniejących podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
2. Utylizacja zdemontowanych podzielników.
3. Dostawa lub dzierżawa oraz montaż dwuczujnikowych radiowych podzielników kosztów ogrzewania w ilości około 9500 sztuk zgodnie z załączonym wykazem.

#### **II. Wymagania dotyczące demontażu podzielników:**

1. Prace należy wykonać zgodnie z harmonogramem, starannie bez uszkodzenia powierzchni grzejników.
2. W przypadku uszkodzenia grzejnika wykonawca robót ponosi wszelkie koszty związane z przywróceniem instalacji c.o. do stanu pierwotnego.

#### **III. Wymagania dotyczące utylizacji:**

1. Utylizację należy przeprowadzić zgodnie z wymaganiami dotyczącymi tego rodzaju urządzeń.

#### **IV. Wymagania dotyczące dostawy lub dzierżawy oraz montażu podzielników:**

##### **Minimalne wymagania dotyczące podzielników:**

1. Podzielnik elektroniczny dwuczujnikowy z funkcją zdalnego odczytu drogą radiową.
2. Podzielniki muszą posiadać Atest PZH i znak CE.
3. Podzielniki powinny być zgodne z normami PN i EN.
4. Możliwość montażu na dowolnym typie grzejnika.
5. Podzielniki muszą być zabezpieczone przed możliwością ingerencji w ich oprogramowanie drogą radiową.
6. Zakres stosowania dla instalacji niskotemperaturowych.
7. Wbudowana bateria zabezpieczająca bezawaryjny czas pracy minimum 10 lat.
8. Programowanie daty rozpoczęcia i zakończenia okresu rozliczeniowego.
9. Rejestrowane w pamięci wartości miesięcznych zużycia z ostatnich 12 miesięcy.
10. Rejestrowanie kodu błędu z datą wystąpienia.
11. Rejestrowanie w pamięci maksymalnej temp. grzejnika z bieżącego i ostatniego okresu grzewczego.

12. Rejestrowanie w pamięci średniej temp. pomieszczenia z ostatniego okresu grzewczego.
13. Możliwość odczytu na podzielniku zużycia bieżącego i z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
14. Elektroniczne zabezpieczenie przed próbą manipulacji lub nieuprawnionym demontażem.
15. Przesył danych radiowych bezpośrednio do urządzeń odczytowych.
16. Możliwość kontroli prawidłowego działania, eksploatacji oraz przeprogramowania podzelników bez konieczności wchodzenia do mieszkań.
17. Możliwość rozbudowy systemu o monitorowanie odczytów, zużyć, analiz poprzez portal internetowy dostępny z siedziby Zamawiającego.

**Wymagania dotyczące dzierżawy:** dostawa podzelników w formie dzierżawy na 10 lat z płatnością raz w roku.

**Minimalne wymagania dotyczące montażu:**

1. Prace należy wykonywać starannie, zgodnie z harmonogramem, w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali.
2. Montaż podzelników zgodnie z wymaganiami normy PN i EN.
3. Przekazanie użytkownikom mieszkań druków informacyjnych zawierających opis budowy i zasadę działania podzelnika.
4. Uruchomienie systemu radiowego.
5. Zaprogramowanie podzelników na ustalony okres rozliczeniowy, zaprogramowanie innych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania podzelnika danych.
6. Inwentaryzacja grzejników.
7. Sporządzenie protokołu odbioru prac montażowych.
8. Uzyskanie potwierdzeń montażu od użytkowników lokali i przekazanie kopii protokołów montażu Zamawiającemu (nr fabryczny podzelnika, fakt jego zaplombowania, stan początkowy, czytelny podpis użytkownika lokalu).

**Wykonawca zobowiązany będzie do:**

1. Poinformowania mieszkańców danego budynku (poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych) o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem.
2. Prowadzenie prac w dni powszednie w godzinach 9:00- 20:00.
3. Powiadomienie użytkowników nieobecnych w czasie prowadzenia prac o nowym terminie demontażu i montażu podzelników.

Wszystkie druki (protokoły montażu, ogłoszenia, powiadomienia itp.) należy sporządzić we własnym zakresie, uzgadniając ich formę i treść ze Spółdzielnią.

**Warunki odbioru prac montażowych:**

1. Odbiory częściowe będą przeprowadzone odrębnie dla każdego budynku, na podstawie protokołów montażu podzelników potwierdzających wykonanie prac w poszczególnych lokalach.
2. Odbiór końcowy nastąpi po spisaniu wszystkich protokołów odbiorów częściowych i sprawdzeniu jakości i ilości wykonanych robót.

**FORMULARZ OFERTOWY**  
(do specyfikacji istotnych warunków zamówienia)

1. Przedmiot zamówienia :

**Dostawa lub dzierżawa oraz wymiana podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym w lokalach mieszkalnych w zasobach Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

2. Nazwa i adres oferenta .....

.....

3. Data sporządzenia oferty .....

L.p.	Zadania	Cena netto	Cena brutto
1.	Cena ryczałtowa za dostawę i wymianę 1 szt. podzielnika kosztów ogrzewania z modułem radiowym		
2.	Cena ryczałtowa za dzierżawę i wymianę 1 szt. podzielnika kosztów ogrzewania z modułem radiowym		

4. Okres realizacji zamówienia: do .....

5. Udzielimy gwarancji jakości wykonanych robót na okres ..... lat od dnia odbioru końcowego robót przez Zamawiającego (warunek minimum 10 lat na zamontowany podzielnik i 10 lat na żywotność baterii podzielnika).

6. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się szczegółowo z treścią SWZ oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót i przyjęliśmy je bez zastrzeżeń.

7. Oświadczamy, że pozostajemy związani ofertą w okresie wskazanym w SWZ.

8. Posiadamy rachunek w banku .....nr konta .....

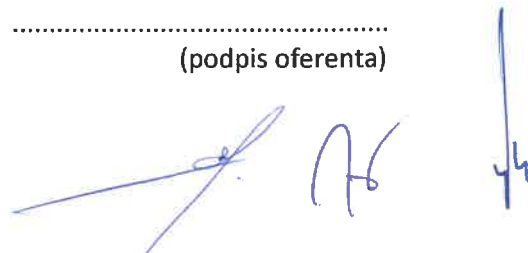
9. Bezwarunkowo akceptujemy wzór istotnych warunków umowy i zobowiązujemy się do zawarcia umowy po wyborze naszej oferty w terminie i miejscu wskazanym przez Zamawiającego.

Do niniejszej oferty dołączamy następujące załączniki:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

zgodnie z SWZ.

.....  
(podpis oferenta)



**Wzór Umowy (dostawa)**

zawarta w dniu .....2026 roku pomiędzy **Bełchatowską Spółdzielnią Mieszkaniową** z siedzibą w Bełchatowie ul. Okrzei 45, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000178157, NIP 769-050-29-34, Regon: 000487195,

- 1.
- 2.
- 3.

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

.....  
.....

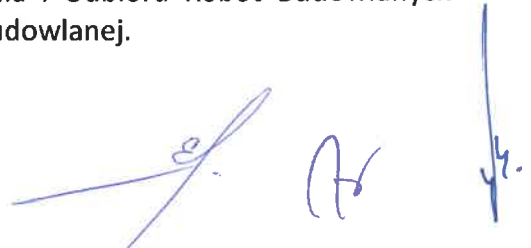
zwanym dalej „Wykonawcą ”

**§ 1**

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na dostawie i wymianie podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym w ilości 9500 sztuk w lokalach mieszkalnych w zasobach Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwane dalej „robotami”.
2. Roboty będą wykonywane we wszystkich budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w zasobach Spółdzielni według załączonego wykazu.

**§ 2**

1. Roboty będą wykonane z materiałów zakupionych i dostarczonych przez Wykonawcę, które będą odpowiadały normom (wymagań wyrobów dopuszczonych do obrotu) pozwalającym na ich stosowanie w budownictwie, określonym w prawie budowlanym i specyfikacji wykonania i odbioru robót. Wykonawca przed zastosowaniem materiałów zakupionych na potrzeby robót przedstawi Inspektorowi nadzoru dokumenty przesądzające o ich zgodności z normami (np.: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską normą lub aprobatą techniczną). Z przedstawienia dokumentów Strony umowy każdorazowo sporządzą protokół, w którym Inspektor nadzoru potwierdzi wykonanie przez Wykonawcę obowiązku oznaczonego w zdaniu poprzedzającym.
2. Wykonawca oświadcza, że dokonał oględzin nieruchomości, na której będą wykonywane roboty i stwierdza, że położenie nieruchomości, dojazd do nieruchomości, panujące na niej warunki, umożliwiają rozpoczęcie i zakończenie robót, zgodnie z terminami określonymi w niniejszej umowie.
3. Strony umowy ustalają, iż roboty zostaną wykonane przez Wykonawcę zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej, z obowiązującymi normami technicznymi i technologicznymi, standardami zabezpieczenia i bezpieczeństwa p. poż. i bhp, przepisami prawa (w tym przepisami techniczno - budowlanymi), dotyczącymi ochrony środowiska, w tym zgodnie z Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (WTWiORB) opublikowanymi przez Instytut Techniki Budowlanej.



4. Integralnie z umową, wiążące dla stron umowy są postanowienia zawarte w niżej wymienionych dokumentach:

- 1) specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych,
- 2) ofercie,
- 3) specyfikacji warunków zamówienia.

### § 3

1. Strony umowy ustalają następujące terminy realizacji robót:

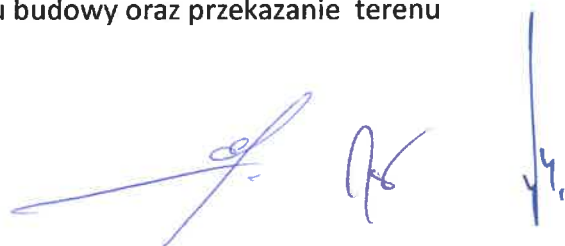
- 1) termin przekazania protokolarnego terenu budowy – .....
  - 2) termin rozpoczęcia robót – .....
  - 3) termin zakończenia I terminu robót i zgłoszenia ich na piśmie do końcowego odbioru Zamawiającemu Strony ustalają na dzień **31.08.2026 r.** Ewentualne kolejne terminy dla lokali nie udostępnionych, strony uzgodnią po analizie zaawansowania robót.
2. Zamawiający dokona końcowego odbioru w terminie 14 dni od daty zgłoszenia zakończenia robót przez Wykonawcę. O miejscu i terminie czynności odbiorowych Zamawiający zawiadomi Wykonawcę z co najmniej 1 dniowym wyprzedzeniem. Nieobecność Wykonawcy nie stanowi przeszkody do dokonania czynności odbiorowych, a ustalenia Zamawiającego dokonane podczas tych czynności będą wiążące dla Wykonawcy.

### § 4

1. Do obowiązków Zamawiającego w ramach wykonania niniejszej umowy należy:
  - 1) przekazanie terenu budowy w terminie oznaczonym w § 3 ust. 1 pkt 1 umowy,
  - 2) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
  - 3) odbiór robót zgodnie z postanowieniami umowy.
2. Z przekazania terenu budowy Strony umowy sporządzą protokół, w którym uwzględnią stan techniczny terenu.

### § 5

1. Do obowiązków Wykonawcy poza innymi wymienionymi w umowie należą w szczególności:
  - 1) ustanowienie osoby odpowiedzialnej w imieniu wykonawcy robót,
  - 2) przerwanie robót na żądanie Zamawiającego i zabezpieczenie wykonanych robót przed ich zniszczeniem,
  - 3) skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu wszystkich żądanych dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowości wykonania robót,
  - 4) wykonywanie obowiązków zapewnienia bezpieczeństwa wynikających z obowiązujących przepisów prawa i dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy realizowanych robót,
  - 5) zapewnienie w niezbędnej ilości potencjału ludzkiego oraz potrzebnych maszyn i urządzeń sprawnych technicznie i dopuszczonych do użytkowania w budownictwie według potrzeb zgodnie z zakresem umowy,
  - 6) umożliwienie wstępu na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą - Prawo budowlane oraz udostępnianie im informacji wymaganych tą ustawą,
  - 7) po zakończeniu prac uporządkowanie terenu budowy oraz przekazanie terenu budowy protokolarnie Zamawiającemu,



- 8) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia w toku realizacji umowy wykonanych robót, ich części, obiektów budowlanych sąsiadujących, bądź jakichkolwiek maszyn czy urządzeń - naprawienie ich lub doprowadzenie do stanu poprzedniego,
  - 9) wykonywanie robót w godzinach wskazanych przez Zamawiającego,
  - 10) posiadanie przez cały okres realizacji zamówienia ubezpieczenia OC w zakresie wykonywanej działalności związanej z realizacją robót objętych niniejszą umową,
  - 11) zagospodarowanie odpadów powstałych w wyniku wykonywania umowy we własnym zakresie tj.:
    - przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa dotyczących gospodarki odpadami,
    - prowadzenie kart ewidencji oraz kart przekazania odpadów,
    - przekazywanie odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym pozwolenie w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.
2. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z wykonaniem obowiązków nałożonych na niego w niniejszej umowie, w przepisach prawa oraz wyłączną i pełną odpowiedzialność za skutki ich niewykonania lub nienależytego wykonania wobec Zamawiającego oraz osób trzecich.

#### § 6

Od chwili protokolarnego przejęcia od Zamawiającego terenu budowy do chwili protokolarnego odbioru końcowego robót, Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich oraz Zamawiającego za wszelkie szkody powstałe na tym terenie i w przedmiocie umowy.

#### § 7

1. Strony ustalają, iż dokonywać będą odbiorów częściowych (po zakończeniu danego etapu) i odbioru końcowego.
2. Przy odbiorze końcowym robót Wykonawca przekaze Zamawiającego wszelką uzgodnioną umownie oraz wymaganą obowiązującymi przepisami prawa dokumentację techniczną związaną z wykonaniem robót, powstałą w związku z realizacją przez Wykonawcę niniejszej umowy, jak i wykona inne obowiązki nałożone na niego niniejszą umową.
3. Jeżeli w toku odbioru robót zostaną stwierdzone wady, Zamawiający:
  - 1) ma prawo odmówić odbioru robót do czasu usunięcia wad, jeżeli wady nadają się do usunięcia, co równocześnie wywołuje skutek, iż roboty nie zostały zakończone w zgłoszonym terminie,
  - 2) ma prawo odstąpić od umowy albo żądać wykonania robót po raz drugi, jeżeli wady nie nadają się do usunięcia.
4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru robót spisany będzie protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone przez Zamawiającego do usunięcia stwierdzonych przy odbiorze wad.
5. Roboty uważa się za odebrane przez Zamawiającego pod warunkiem złożenia w protokole przez niego oświadczenia o ich odbiorze oraz podpisania protokołu, jak i potwierdzenia w protokole dopełnienia przez Wykonawcę wszystkich pozostałych wymienionych w umowie obowiązków. Do protokołu odbioru robót, dla potwierdzenia wykonania przez Wykonawcę obowiązków nałożonych umową, winny być załączone wymagane dokumenty przekazane przy odbiorze.

6. Protokół z odbioru końcowego bez zastrzeżeń, stanowi podstawę do wystawienia faktury z tytułu wykonanych robót. Protokół z zastrzeżeniami oznacza, że wady mają zostać usunięte w wyznaczonym terminie.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Inspektora nadzoru i Zamawiającego o usunięciu wad stwierdzonych w trakcie odbioru lub w okresie gwarancji oraz jest uprawniony do żądania wyznaczenia terminu odbioru robót, których wady usunięto. Potwierdzenie usunięcia wad odnotowane będzie w protokole.
8. W razie stwierdzenia wad robót w trakcie ich odbioru lub w okresie gwarancji, Zamawiający zawiadomi o tym na piśmie Wykonawcę, który będzie zobowiązany do ich niezwłocznego usunięcia. Żądając usunięcia wad, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin technicznie uzasadniony na ich usunięcie.
9. W przypadku opóźnień w usunięciu przez Wykonawcę wad Zamawiający może je usunąć samodzielnie lub powierzyć ich usunięcie to na koszt Wykonawcy. Zapłata należności z tego tytułu przez Wykonawcę nastąpi w terminie 14 dni, od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Zamawiającego.

#### § 8

1. Za wykonanie robót Wykonawca otrzyma wynagrodzenie
  - 1) wymianę podzielników kosztów ogrzewania – demontaż istniejącego podzielnika i montaż elektronicznego podzielnika z odczytem radiowym za cenę ryczałtową wykonania robót - wynagrodzenie w oparciu o założenia wynikające z SWZ za cenę netto ..... + ..... % VAT ..... **ogółem brutto** ..... słownie ogółem brutto: .....
  - 2) ogólna wartość wynosi 9500 sztuk x .....brutto/ 1 podzielnik = brutto ....., słownie: .....
2. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy. Wykonawca oświadcza, że w wartości wynagrodzenia umownego ujął wszystkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, zgodnie z jej treścią. Wynagrodzenie umowne nie podlega podwyższeniu.
3. Strony umowy ustalają, iż Wykonawca będzie uprawniony do wystawiania faktur VAT częściowych (przejściowych) odpowiadających wartościom określonych etapów robót wykonanych w oparciu o pisemne zlecenia Zamawiającego i odebrane przez Zamawiającego.
4. Faktura VAT wystawiona po zakończeniu końcowego odbioru robót winna obejmować różnicę pomiędzy wartością wynikającą z wystawionych faktur częściowych a wysokością wynagrodzenia umownego należnego Wykonawcy. Strony umowy zgodnie stwierdzają, że podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktur VAT będzie dokonanie odbiorów robót przez Zamawiającego, zgodnie z postanowieniami § 7 umowy.
5. Faktury należy wystawić na Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Okrzei 45 97-400 Bełchatów NIP 769-050-29-34.
6. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy następować będzie przelewem na rachunek bankowy w terminie do 30 dni od doręczenia faktury VAT wystawionej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami niniejszej umowy.
7. Strony ustalają, iż dniem zapłaty będzie dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

#### § 9

1. Zamawiający ustanawia do pełnienia funkcji inspektora nadzoru - .....

Obowiązki inspektorów nadzoru inwestorskiego wynikają wprost z przepisów prawa budowlanego i uzupełniają nie wymienione w umowie obowiązki Inwestora, którego inspektorzy reprezentują interesy prawne w wykonaniu niniejszej umowy.

2. Osoba odpowiedzialna za wykonanie robót ze strony Wykonawcy .....

#### § 10

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy między innymi w formie kar umownych.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za opóźnienie w zakończeniu robót w wysokości 0,2% łącznego wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, liczony od umownego terminu zakończenia robót do dnia ich odbioru przez Zamawiającego bez zastrzeżeń,
  - 2) za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych wad podczas odbioru lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2% łącznego wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na ich usunięcie, do dnia ich faktycznego usunięcia,
  - 3) z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn dotyczących Wykonawcy w tym z przyczyn, o których mowa w § 11 umowy – w wysokości 20 % łącznego wynagrodzenia umownego brutto.
3. W przypadku, gdy kara umowna nie będzie rekompensowała szkody poniesionej przez Zamawiającego może on dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia umownego.
5. Kary umowne mogą podlegać sumowaniu jeżeli podstawą ich naliczenia jest to samo zdarzenie.

#### § 11

1. Poza przypadkami przewidzianymi w obowiązujących przepisach prawa, Zamawiający może odstąpić od umowy także w razie, gdy:
  - 1) Wykonawca nie rozpoczął robót w wyznaczonym w umowie terminie,
  - 2) zajęcia przez organ egzekucyjny wierzytelności Wykonawcy z tytułu zawarcia i wykonania niniejszej umowy,
  - 3) zostanie wszczęte postępowanie upadłościowe wobec Wykonawcy,
  - 4) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 7 kolejnych dni.
2. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o przyczynie odstąpienia.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Zamawiający jest zobowiązany do odbioru robót przerwanych.
4. W razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, Wykonawca jest zobowiązany do przekazania terenu budowy wraz z wykonanymi robotami w terminie 7 dni od odstąpienia od umowy. Z przekazania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Strony sporządzą protokół, w którym oznaczą stan przedmiotu umowy i terenu budowy.



## § 12

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości wykonanych robót. Okres gwarancji ustala się na ..... miesiący licząc od dnia końcowego odbioru robót. Strony umowy zgodnie ustalają, iż w ostatnim miesiącu gwarancji i rękojmi dokonają przeglądu przedmiotu umowy, w celu ustalenia jego stanu technicznego. Godziny i miejsce wykonania przeglądu, zostaną określone przez Zamawiającego, o czym zostanie powiadomiony Wykonawca, co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. Niestawiennictwo Wykonawcy podczas przeglądu nie stanowi przeszkody do jego wykonania samodzielnie przez Zamawiającego, a dokonane przez niego ustalenia są wiążące dla Wykonawcy.
2. Strony uzgadniają, iż okres gwarancji jest równy okresowi rękojmi. W razie ujawnienia się wady wykonanej roboty, która jednocześnie objęta jest odpowiedzialnością z tytułu rękojmi i udzielonej Zamawiającemu gwarancji, Zamawiający ma prawo, w zakresie każdej z osobna ujawnionej wady, dokonać wyboru pomiędzy dochodzeniem uprawnień z tytułu rękojmi a dochodzeniem uprawnień z tytułu gwarancji.
3. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od przysługujących mu uprawnień z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy na zasadach wynikających z właściwych przepisów Kodeksu cywilnego. W razie ujawnienia się wady wykonanej roboty, która jednocześnie objęta jest odpowiedzialnością z tytułu rękojmi i udzielonej Zamawiającemu gwarancji, Zamawiający ma prawo, w zakresie każdej z osobna ujawnionej wady, dokonać wyboru pomiędzy dochodzeniem uprawnień z tytułu rękojmi a dochodzeniem uprawnień z tytułu gwarancji.
4. Strony umowy zgodnie ustalają, iż Wykonawca usunie wady wykonanych robót, które zostaną zgłoszone przed upływem umownego terminu gwarancji jakości i rękojmi. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po upływie terminu ich obowiązywania, jeżeli zgłosił wady przed upływem tego terminu.

## § 13

1. Przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy na sumę stanowiącą 5 % wynagrodzenia umownego brutto w kwocie ..... zł (słownie: ..... ) w następujących formach ....., które będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 70% zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania całości zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane, tj. od dnia zakończenia odbioru końcowego robót, pod warunkiem braku wad. W przypadku stwierdzenia konieczności usunięcia wad, zwrot zabezpieczenia nastąpi w 30 dniu od dnia usunięcia wad stwierdzonego protokołem po usterkowym.
3. Strony umowy ustalają, iż Zamawiający pozostawi na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości kwotę wynoszącą 30% wysokości zabezpieczenia która zostanie zwrócona w terminie do 15 dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi.

## § 14

1. Wszelkie powiadomienia, czy wezwania dla drugiej Strony w wykonaniu postanowień niniejszej umowy, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w umowie, wymagają formy pisemnej i będą przesłane listem poleconym na adres strony za potwierdzeniem odbioru



określony w niniejszej umowie. W razie zaniedbania obowiązku zawiadomienia o zmianie adresu korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nie odebraną, uważa się za doręczoną w dacie zwrotu korespondencji.

2. Strony umowy zgodnie ustalają, iż Wykonawca bez zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie może dokonać na rzecz osoby trzeciej cesji wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.
3. Strony umowy stwierdzają, iż zapoznaly się z umową i dokonały interpretacji jej poszczególnych postanowień, w celu wyeliminowania ewentualnych mogących powstać w przyszłości sporów na tle jej wykonania.

#### § 15

Wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej.

#### § 16

Sądem właściwym dla rozstrzygania wszelkich sporów, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją niniejszej umowy będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### § 17

W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 18

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający

Wykonawca



**Wzór Umowy (dzierżawa)**

zawarta w dniu .....2026 roku pomiędzy **Bełchatowską Spółdzielnią Mieszkaniową** z siedzibą w Bełchatowie ul. Okrzei 45, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000178157, NIP 769-050-29-34, Regon: 000487195,

- 1.
- 2.
- 3.

zwaną dalej „**Dzierżawcą lub Zamawiającym**”

a

.....  
.....

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym lub Wykonawcą**”

**§ 1**

1. Wydierżawiający wydierżawia (oddaje do używania) dzierżawcy podzielniki kosztów ogrzewania z odczytem radiowym w ilości 9500 sztuk i zobowiązuje się do ich wymiany w lokalach mieszkalnych w zasobach Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (zwanej dalej „robotami”).
2. Roboty (wymiana podzielników) będą wykonywane we wszystkich budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w zasobach Spółdzielni według załączonego wykazu.

**§ 2**

1. Roboty będą wykonane z materiałów zakupionych i dostarczonych przez Wykonawcę, które będą odpowiadały normom (wymagań wyrobów dopuszczonych do obrotu) pozwalającym na ich stosowanie w budownictwie, określonym w prawie budowlanym i specyfikacji wykonania i odbioru robót. Wykonawca przed zastosowaniem materiałów zakupionych na potrzeby robót przedstawi Inspektorowi nadzoru dokumenty przesądzające o ich zgodności z normami (np.: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską normą lub aprobatą techniczną). Z przedstawienia dokumentów Strony umowy każdorazowo sporządzą protokół, w którym Inspektor nadzoru potwierdzi wykonanie przez Wykonawcę obowiązku oznaczonego w zdaniu poprzedzającym.
2. Wykonawca oświadcza, że dokonał oględzin nieruchomości, na której będą wykonywane roboty i stwierdza, że położenie nieruchomości, dojazd do nieruchomości, panujące na niej warunki, umożliwiają rozpoczęcie i zakończenie robót, zgodnie z terminami określonymi w niniejszej umowie.
3. Strony umowy ustalają, iż roboty zostaną wykonane przez Wykonawcę zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej, z obowiązującymi normami technicznymi i technologicznymi, standardami zabezpieczenia i bezpieczeństwa p. poż. i bhp, przepisami prawa (w tym przepisami techniczno - budowlanymi), dotyczącymi ochrony środowiska, w tym zgodnie z Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (WTWiORB) opublikowanymi przez Instytut Techniki Budowlanej.



4. Integralnie z umową, wiążące dla stron umowy są postanowienia zawarte w niżej wymienionych dokumentach:

- 1) specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych,
- 2) ofercie,
- 3) specyfikacji warunków zamówienia.

### § 3

1. Strony umowy ustalają następujące terminy realizacji robót (wymiany):

- 1) termin przekazania protokolarnego terenu budowy – .....
- 2) termin rozpoczęcia robót – .....
- 3) termin zakończenia I terminu robót i zgłoszenia ich na piśmie do końcowego odbioru Zamawiającemu Strony ustalają na dzień **31.08.2026 roku**. Ewentualne kolejne terminy dla lokali nie udostępnionych, strony uzgodnią po analizie zaawansowania robót.

2. Zamawiający dokona końcowego odbioru w terminie 14 dni od daty zgłoszenia zakończenia robót przez Wykonawcę. O miejscu i terminie czynności odbiorowych Zamawiający zawiadomi Wykonawcę z co najmniej 1 dniowym wyprzedzeniem. Nieobecność Wykonawcy nie stanowi przeszkody do dokonania czynności odbiorowych, a ustalenia Zamawiającego dokonane podczas tych czynności będą wiążące dla Wykonawcy.

### § 4

1. Do obowiązków Zamawiającego w ramach wykonania niniejszej umowy należy:

- 1) przekazanie terenu budowy w terminie oznaczonym w § 3 ust. 1 pkt 1 umowy,
- 2) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
- 3) odbiór robót zgodnie z postanowieniami umowy.

2. Z przekazania terenu budowy Strony umowy sporządzą protokół, w którym uwzględnią stan techniczny terenu.

### § 5

1. Do obowiązków Wykonawcy poza innymi wymienionymi w umowie należą w szczególności:

- 1) ustanowienie osoby odpowiedzialnej w imieniu wykonawcy robót,
- 2) przerwanie robót na żądanie Zamawiającego i zabezpieczenie wykonanych robót przed ich zniszczeniem,
- 3) skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu wszystkich żądanych dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowości wykonania robót,
- 4) wykonywanie obowiązków zapewnienia bezpieczeństwa wynikających z obowiązujących przepisów prawa i dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy realizowanych robót,
- 5) zapewnienie w niezbędnej ilości potencjału ludzkiego oraz potrzebnych maszyn i urządzeń sprawnych technicznie i dopuszczonych do użytkowania w budownictwie według potrzeb zgodnie z zakresem umowy,
- 6) umożliwienie wstępu na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą - Prawo budowlane oraz udostępnianie im informacji wymaganych tą ustawą,
- 7) po zakończeniu prac uporządkowanie terenu budowy oraz przekazanie terenu budowy

protokolarnie Zamawiającemu,

8) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia w toku realizacji umowy wykonanych robót, ich części, obiektów budowlanych sąsiadujących, bądź jakichkolwiek maszyn czy urządzeń - naprawienie ich lub doprowadzenie do stanu poprzedniego,

9) wykonywanie robót w godzinach wskazanych przez Zamawiającego,

10) posiadanie przez cały okres realizacji zamówienia ubezpieczenia OC w zakresie wykonywanej działalności związanej z realizacją robót objętych niniejszą umową,

11) zagospodarowanie odpadów powstałych w wyniku wykonywania umowy we własnym zakresie tj.:

- przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa dotyczących gospodarki odpadami,
- prowadzenie kart ewidencji oraz kart przekazania odpadów,
- przekazywanie odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym pozwolenie w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

2. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z wykonaniem obowiązków nałożonych na niego w niniejszej umowie, w przepisach prawa oraz wyłączną i pełną odpowiedzialność za skutki ich niewykonania lub nienależytego wykonania wobec Zamawiającego oraz osób trzecich.

#### § 6

Od chwili protokolarnego przejęcia od Zamawiającego terenu budowy do chwili protokolarnego odbioru końcowego robót, Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich oraz Zamawiającego za wszelkie szkody powstałe na tym terenie i w przedmiocie umowy.

#### § 7

1. Strony ustalają, iż dokonywać będą odbiorów częściowych (po zakończeniu danego etapu) i odbioru końcowego.

2. Przy odbiorze końcowym robót Wykonawca przekaze Zamawiającego wszelką uzgodnioną umownie oraz wymaganą obowiązującymi przepisami prawa dokumentację techniczną związaną z wykonaniem robót, powstałą w związku z realizacją przez Wykonawcę niniejszej umowy, jak i wykona inne obowiązki nałożone na niego niniejszą umową.

3. Jeżeli w toku odbioru robót zostaną stwierdzone wady, Zamawiający:

1) ma prawo odmówić odbioru robót do czasu usunięcia wad, jeżeli wady nadają się do usunięcia, co równocześnie wywołuje skutek, iż roboty nie zostały zakończone w zgłoszonym terminie,

2) ma prawo odstąpić od umowy albo żądać wykonania robót po raz drugi, jeżeli wady nie nadają się do usunięcia.

4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru robót spisany będzie protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone przez Zamawiającego do usunięcia stwierdzonych przy odbiorze wad.

5. Roboty uważa się za odebrane przez Zamawiającego pod warunkiem złożenia w protokole przez niego oświadczenia o ich odbiorze oraz podpisania protokołu, jak i potwierdzenia w protokole dopełnienia przez Wykonawcę wszystkich pozostałych wymienionych w umowie obowiązków. Do protokołu odbioru robót, dla potwierdzenia



wykonania przez Wykonawcę obowiązków nałożonych umową, winny być załączone wymagane dokumenty przekazane przy odbiorze.

6. Protokół z odbioru końcowego bez zastrzeżeń, stanowi podstawę do wystawienia faktury z tytułu wykonanych robót. Protokół z zastrzeżeniami oznacza, że wady mają zostać usunięte w wyznaczonym terminie.

7. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Inspektora nadzoru i Zamawiającego o usunięciu wad stwierdzonych w trakcie odbioru lub w okresie gwarancji oraz jest uprawniony do żądania wyznaczenia terminu odbioru robót, których wady usunięto. Potwierdzenie usunięcia wad odnotowane będzie w protokole.

8. W razie stwierdzenia wad robót w trakcie ich odbioru lub w okresie gwarancji, Zamawiający zawiadomi o tym na piśmie Wykonawcę, który będzie zobowiązany do ich niezwłocznego usunięcia. Żądając usunięcia wad, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin technicznie uzasadniony na ich usunięcie.

9. W przypadku opóźnień w usunięciu przez Wykonawcę wad Zamawiający może je usunąć samodzielnie lub powierzyć ich usunięcie to na koszt Wykonawcy. Zapłata należności z tego tytułu przez Wykonawcę nastąpi w terminie 14 dni, od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Zamawiającego.

#### § 8

1. Umowa zostaje zawarta na okres ..... lat, od dnia ..... do dnia .....

2. Za dzierżawę ww. podzielników dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wyzdierżawiającego czynsz w wysokości ..... rocznie.

(pierwszy czynsz obejmuje dzierżawę i wymianę podzielników kosztów ogrzewania – demontaż istniejącego podzielnika i montaż elektronicznego podzielnika z odczytem radiowym za cenę ryczałtową wykonania robót - wynagrodzenie w oparciu o założenia wynikające z SWZ)

2) ogólna wartość wynosi 9500 sztuk x .....brutto/ 1 podzielnik = brutto ....., słownie: .....

3. Czynsz obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy. Wykonawca oświadcza, że w wartości wynagrodzenia umownego ujął wszystkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, zgodnie z jej treścią. Wynagrodzenie (czynsz) umowne nie podlega podwyższeniu.

4. Faktury należy wystawić na Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Okrzei 45 97-400 Bełchatów NIP 769-050-29-34.

5. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy za dany rok dzierżawy następować będzie do 31 marca każdego roku, przelewem na rachunek bankowy w terminie do 30 dni od doręczenia faktury VAT wystawionej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami niniejszej umowy.

6. Strony ustalają, iż dniem zapłaty będzie dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

#### § 9

1. Zamawiający ustanawia do pełnienia funkcji inspektora nadzoru - ..... Obowiązki inspektorów nadzoru inwestorskiego wynikają wprost z przepisów prawa budowlanego i uzupełniają nie wymienione w umowie obowiązki Inwestora, którego inspektorzy reprezentują interesy prawne w wykonaniu niniejszej umowy.

2. Osoba odpowiedzialna za wykonanie robót ze strony Wykonawcy  
.....

#### § 10

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy między innymi w formie kar umownych.

2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

1) za opóźnienie w zakończeniu robót dotyczących wymiany w wysokości 0,2% łącznego wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, liczony od umownego terminu zakończenia robót do dnia ich odbioru przez Zamawiającego bez zastrzeżeń,

2) za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych wad/ wymianę podzielnika na wolny od wad podczas odbioru lub w okresie dzierżawy w wysokości 0,2% łącznego wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na ich usunięcie/wymianę, do dnia ich faktycznego usunięcia/wymiany,

3) z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn dotyczących Wykonawcy w tym z przyczyn, o których mowa w § 11 umowy – w wysokości 20 % łącznego wynagrodzenia umownego brutto.

3. W przypadku, gdy kara umowna nie będzie rekompensowała szkody poniesionej przez Zamawiającego może on dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym.

4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia umownego.

5. Kary umowne mogą podlegać sumowaniu jeżeli podstawą ich naliczenia jest to samo zdarzenie.

#### § 11

1. Poza przypadkami przewidzianymi w obowiązujących przepisach prawa, Zamawiający może odstąpić od umowy także w razie, gdy:

1) Wykonawca nie rozpoczął robót w wyznaczonym w umowie terminie,

2) zajęcia przez organ egzekucyjny wierzytelności Wykonawcy z tytułu zawarcia i wykonania niniejszej umowy,

3) zostanie wszczęte postępowanie upadłościowe wobec Wykonawcy,

4) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 7 kolejnych dni.

2. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o przyczynie odstąpienia.

3. W przypadku odstąpienia od umowy Zamawiający jest zobowiązany do odbioru robót przerwanych.

4. W razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, Wykonawca jest zobowiązany do przekazania terenu budowy wraz z wykonanymi robotami w terminie 7 dni od odstąpienia od umowy. Z przekazania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Strony sporządzą protokół, w którym oznaczają stan przedmiotu umowy i terenu budowy.

#### § 12

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości wykonanych robót. Okres gwarancji ustala się na cały okres dzierżawy.

2. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od przysługujących mu uprawnień z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy na zasadach wynikających z właściwych przepisów Kodeksu cywilnego. W razie ujawnienia się wady wykonanej roboty, która jednocześnie objęta jest odpowiedzialnością z tytułu rękojmi i udzielonej Zamawiającemu gwarancji, Zamawiający ma prawo, w zakresie każdej z osobna ujawnionej wady, dokonać wyboru pomiędzy dochodzeniem uprawnień z tytułu rękojmi a dochodzeniem uprawnień z tytułu gwarancji.

3. Strony umowy zgodnie ustalają, iż Wykonawca usunie wady wykonanych robót, które zostaną zgłoszone przed upływem umownego terminu gwarancji jakości i rękojmi. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po upływie terminu ich obowiązywania, jeżeli zgłosił wady przed upływem tego terminu.

4. Niezależnie od powyższego Wykonawca zapewnia prawidłowe działanie podzielników przez cały okres dzierżawy, a w przypadku ich wadliwego działania zobowiązuje się do ich naprawy/wymiany w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

#### § 13

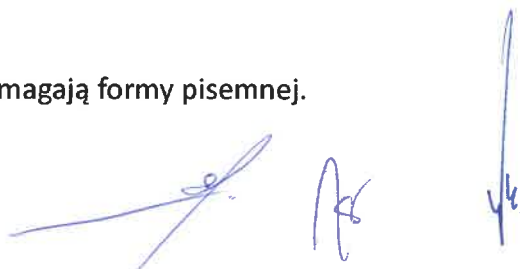
1. Przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy na sumę stanowiącą 5 % wynagrodzenia umownego brutto w kwocie ..... zł (słownie: .....), w następujących formach ....., które będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 70% zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania całości zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane, tj. od dnia zakończenia odbioru końcowego robót, pod warunkiem braku wad. W przypadku stwierdzenia konieczności usunięcia wad, zwrot zabezpieczenia nastąpi w 30 dniu od dnia usunięcia wad stwierdzonego protokołem po usterkowym.
3. Strony umowy ustalają, iż Zamawiający pozostawi na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości kwotę wynoszącą 30% wysokości zabezpieczenia która zostanie zwrócona w terminie do 15 dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi.

#### § 14

1. Wszelkie powiadomienia, czy wezwania dla drugiej Strony w wykonaniu postanowień niniejszej umowy, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w umowie, wymagają formy pisemnej i będą przesłane listem poleconym na adres strony za potwierdzeniem odbioru określony w niniejszej umowie. W razie zaniedbania obowiązku zawiadomienia o zmianie adresu korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nie odebraną, uważa się za doręczoną w dacie zwrotu korespondencji.
2. Strony umowy zgodnie ustalają, iż Wykonawca bez zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie może dokonać na rzecz osoby trzeciej cesji wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.
3. Strony umowy stwierdzają, iż zapoznały się z umową i dokonały interpretacji jej poszczególnych postanowień, w celu wyeliminowania ewentualnych mogących powstać w przyszłości sporów na tle jej wykonania.

#### § 15

Wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej.



§ 16

Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją niniejszej umowy będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający

Wykonawca

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. There are three distinct signatures: a long horizontal line with a diagonal slash, a stylized 'AK' monogram, and a vertical signature.

### **I. Powierzenie przetwarzania danych osobowych.**

1. Zamawiająca – Administrator danych, na podstawie art. 28 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej „Rozporządzeniem”, powierza Podmiotowi przetwarzającemu przetwarzanie danych osobowych w celu określonym w niniejszej Umowie.
2. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się przetwarzać powierzone mu dane osobowe zgodnie z niniejszą umową, Rozporządzeniem oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, które chronią prawa osób, których dane dotyczą.
3. Podmiot przetwarzający oświadcza, iż stosuje środki bezpieczeństwa spełniające wymogi Rozporządzenia.

### **II. Zakres i cel przetwarzania danych.**

1. Podmiot przetwarzający będzie przetwarzał powierzone na podstawie umowy dane zwykłe w postaci imion i nazwisk, numeru telefonu.
2. Powierzone przez Administratora dane osobowe będą przetwarzane przez Podmiot przetwarzający wyłącznie w celu realizacji umowy z dnia ..... roku w zakresie dostawy/ **dzierżawy** i wymiany podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym.

### **III. Obowiązki podmiotu przetwarzającego.**

1. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się, przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych, do ich zabezpieczenia poprzez stosowanie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych zapewniających adekwatny stopień bezpieczeństwa odpowiadający ryzyku związanym z przetwarzaniem danych osobowych, o których mowa w art. 32 Rozporządzenia.
2. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się dołożyć należytej staranności przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych.
3. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do nadania upoważnień do przetwarzania danych osobowych wszystkim osobom, które będą przetwarzały powierzone dane w celu realizacji niniejszej umowy.
4. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się zapewnić zachowanie w tajemnicy, (o której mowa w art. 28 ust. 3 pkt b Rozporządzenia) przetwarzanych danych przez osoby, które upoważnia do przetwarzania danych osobowych w celu realizacji niniejszej umowy, zarówno w trakcie zatrudnienia ich w Podmiocie przetwarzającym, jak i po jego ustaniu.



5. Podmiot przetwarzający po zakończeniu świadczenia usług związanych z przetwarzaniem usuwa wszelkie ich istniejące kopie, chyba że prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego nakazują przechowywanie tych danych osobowych.
6. W miarę możliwości Podmiot przetwarzający pomaga Administratorowi w niezbędnym zakresie wywiązywać się z obowiązku odpowiadania na żądania osoby, której dane dotyczą oraz wywiązywania się z obowiązków określonych w art. 32-36 Rozporządzenia.
7. Podmiot przetwarzający po stwierdzeniu naruszenia ochrony danych osobowych bez zbędnej zwłoki zgłasza je administratorowi w ciągu 24 godzin.

#### **IV. Prawo kontroli.**

1. Administrator zastrzega sobie prawo kontroli zgodności przetwarzania powierzonych danych osobowych z postanowieniami niniejszej umowy oraz Rozporządzeniem. Administrator zawiadomi Podmiot przetwarzający o zamiarze przeprowadzenia kontroli z wyprzedzeniem, nie krótszym niż 7 dni, a Podmiot przetwarzający zobowiązany jest umożliwić Administratorowi przeprowadzenie przedmiotowej kontroli, w szczególności poprzez udostępnienie systemów komputerowych, dokumentacji i pomieszczeń, w zakresie niezbędnym dla kontroli przetwarzania danych osobowych oraz udzielić wszelkich niezbędnych informacji dotyczących realizacji niniejszych postanowień.
2. W przypadku powzięcia przez Administratora wiadomości o naruszeniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy lub Rozporządzenia, Podmiot przetwarzający umożliwi Administratorowi przeprowadzenie niezapowiedzianej kontroli.

#### **V. Dalsze powierzenie danych do przetwarzania.**

1. Podmiot przetwarzający może powierzyć dane osobowe objęte niniejszą umową do dalszego przetwarzania podwykonawcom jedynie w celu wykonania umowy po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Administratora danych.
2. Podwykonawca, winien spełniać te same gwarancje i obowiązki jakie zostały nałożone na Podmiot przetwarzający w niniejszej Umowie.
3. Podmiot przetwarzający ponosi pełną odpowiedzialność wobec Administratora za nie wywiązywanie się ze spoczywających na podwykonawcy obowiązków ochrony danych.

#### **VI. Odpowiedzialność Podmiotu przetwarzającego.**

1. Podmiot przetwarzający jest odpowiedzialny za udostępnienie lub wykorzystanie danych osobowych niezgodnie z treścią umowy, a w szczególności za udostępnienie powierzonych do przetwarzania danych osobowych osobo nieupoważnionym.
2. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Administratora danych o jakimkolwiek postępowaniu, w szczególności administracyjnym lub sądowym, dotyczącym przetwarzania przez Podmiot przetwarzający danych osobowych określonych w umowie, o jakiegokolwiek decyzji



administracyjnej lub orzeczeniu dotyczącym przetwarzania tych danych, skierowanych do Podmiotu przetwarzającego, a także o wszelkich planowanych, o ile są wiadome, lub realizowanych kontrolach i inspekcjach dotyczących przetwarzania w Podmiocie przetwarzającym tych danych osobowych, w szczególności prowadzonych przez Inspektorów upoważnionych przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Niniejszy ustęp dotyczy wyłącznie danych osobowych powierzonych przez Administratora danych.

#### VII. Rozwiązanie umowy.

1. Administrator danych może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym gdy Podmiot przetwarzający:
  - a) pomimo zobowiązania go do usunięcia uchybień stwierdzonych podczas kontroli nie usunie ich w wyznaczonym terminie,
  - b) przetwarza dane osobowe w sposób niezgodny z umową,
  - c) powierzył przetwarzanie danych osobowych innemu podmiotowi bez zgody Administratora danych.

#### VIII. Zasady zachowania poufności.

1. Podmiot przetwarzający zobowiązuje się do zachowania tajemnicy wszelkich informacji, danych, materiałów, dokumentów i danych osobowych otrzymanych od Administratora danych i od współpracujących z nim osób oraz danych uzyskanych w jakikolwiek inny sposób, zamierzony czy przypadkowy w formie ustnej, pisemnej lub elektronicznej.
2. Podmiot przetwarzający oświadcza, że w związku ze zobowiązaniem do zachowania w tajemnicy danych poufnych nie będą one wykorzystywane, ujawniane ani udostępniane bez pisemnej zgody Administratora danych w innym celu niż wykonanie Umowy, chyba że konieczność ujawnienia posiadanych informacji wynika z obowiązujących przepisów prawa lub Umowy.

.....  
Administrator danych

.....  
Podmiot przetwarzający

