UMOWA Nr _____(Wzór)

zawarta w dniu …… r. pomiędzy:
Wspólnotą Mieszkaniową ul. Mickiewicza 17, 11-430 Korsze, NIP: 742-22-85-164, REGON: 524203565, zwaną dalej **„Zamawiającym”**, reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:
Pan Marek Kubala
a
.....
.....
.....
zwaną/ym dalej **„Wykonawcą”**, reprezentowaną/ym przez:
1. .....
2. .....

łącznie zwanych dalej **„Stronami”**,

w wyniku przeprowadzonego przez Zamawiającego Zapytania ofertowego zawarto umowę zgodnie z Ofertą Wykonawcy wraz z załącznikami z dnia ……..,
zwana dalej **„Umową”**,
o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem zamówienia jest **Remont kamienicy przy ul. Mickiewicza 17 w Korszach.**
2. Roboty budowlane obejmą:

I. Remont dachu:
a) rozbiórka istniejącego pokrycia dachowego z płyt azbestowo-cementowych,
b) demontaż ścianek szczytowych powyżej ściany kolanowej,
c) obustronny demontaż pierwszych dwóch ram konstrukcji dachowej,
d) pozostała część konstrukcji dachowej przeznaczona do zachowania – w trakcie prac oczyścić szczotkami stalowymi i obustronnie zaimpregnować;
e) połać frontowa - wykonać dwie lukarny o kształcie trójkątnym; pokrycie lukarn z blachy stalowej, ocynkowana o gr. 0,55mm łączona na rąbek stojący podwójny na papie i pełnym deskowaniu.
f) wykonanie konstrukcji połaci szczytowych więźby dachowej;
g) remont kominów wraz z przebudową;
h) wykonanie i dostosowanie wentylacji;
i) wykonanie deskowania konstrukcji;
j) wykonanie łacenia z drewna impregnowanego;
k) wykonanie pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna, holenderka (esówka) w kolorze ceglastym o kształcie sinusoidalnym. Wymiar należy zachować wg. stanu istniejącego.
l) wykonanie nowego napowietrznego przyłącza elektro-energetycznego budynku;
ł) wykonanie obróbek blacharskich z blachy stalowej, ocynkowanej, nie powlekanej, o gr. min. 0,55mm.

m) montaż nowych rynien z blachy stalowej ocynkowanej o gr. 0,55mm, półokrągłe, o średnicy 150mm;
n) montaż nowych rur spustowych z blachy stalowej ocynkowanej o gr. 0,55m i średnicy 120mm;
o) wykonanie wyłazu dachowego o wym. 47x76cm;
p) wykonanie komunikacji dachowej;
r) wykonanie zabezpieczenia przeciwśniegowego - system śniegołapów w dwóch rzędach w kolorze pokrycia dachowego
s) Usunąć płyty azbestowo-cementowe faliste z terenu nieruchomości i przekazać do utylizacji na koszt Wykonawcy.

II. Remont elewacji 50 %
a) Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi przed rozpoczęciem robót należy wykonać szczegółową dokumentację fotograficzną inwentaryzującą zniszczenia elewacji,
b) Wykonanie oceny stanu zachowania spoin oraz cegły,
c) Usunięcie elementów metalowych oraz przewodów,
d) Wstępne wzmocnienie strukturalne najbardziej skorodowanych zabytkowych cegieł przed przystąpieniem do zabiegów konserwatorskich czy prac budowlanych,
e) Dezynfekcja powierzchni muru zakażonych mikrobiologicznie preparatami biobójczymi,
f) Usunięcie zdegradowanych partii wypraw cementowych z elewacji, usunięcie z cokołu opaski cementowej, uważając na miejsca występowania pół pilastrów,
g) Ostrożne oczyszczenie odsłoniętych powierzchni cegieł parownicą. Oczyszczanie należy prowadzić ze szczególną ostrożnością, aby nie uszkodzić lica cegieł.
h) Oczyszczenie powierzchni cegieł z nawarstwień atmosferycznych, mikrobiologicznych i pozostałości zapraw metodą hydrotermiczną (podgrzana para wodna), z użyciem środków powierzchniowo - czynnych,
i) Usunięcie zdezintegrowanych zapraw ze spoin. Ze względu na ogólny stan zachowania, wskazane jest usunięcie zdezintegrowanych zapraw ze spoin. Przy usuwaniu należy zachować najwyższą ostrożność, aby nie uszkodzić krawędzi lub lica cegieł. Zaprawy należy usuwać na głębokość 2-3 cm. Usunięcie uzupełnień zapraw w spoinach na głębokość 2 cm.
j) Spoinowanie wątku ceglanego. Spoiny należy wypełnić zaprawami mineralnymi o odpowiednich parametrach fizyko-mechanicznych oraz estetyce zbliżonej do zapraw historycznych.
k) Oczyszczenie tynków z zabrudzeń powierzchniowych oraz resztek powłok malarskich przez zastosowanie środków powierzchniowo- czynnych,
l) wzmocnienie spękań konstrukcyjnych przez wprowadzenie prętów typu Helifix i wypełnienie szczelin zaprawą wapienno-trassową oraz materiałem ceramicznym (w zależności od wielkości i typu szczeliny).

III. Wymiana stolarki drzwiowej
a) demontaż starych drzwi wejściowych do klatki,
b) montaż nowych drzwi zgodnie z projektem.

IV. Renowacja okien
a) odnowienie 2 sztuk okien na klatce schodowej.

3. Szczegółowy zakres robót budowlanych będących przedmiotem tego zamówienia określa dokumentacja, na którą składają się Projekty budowlane.
4. Realizacja przedmiotu niniejszej umowy jest dofinansowywana z Rządowego Programu Odbudowy Zabytków na podstawie promesy wstępnej nr RPOZ/2022/8678/PolskiLad.
5. Przedmiot umowy będzie wykonywany zgodnie z zapisami Zapytania ofertowego oraz dokumentacją o której mowa w ust. 3 tego paragrafu.
6. Roboty muszą być wykonane zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami, w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 725 ze zm.; dalej: Prawo budowlane), normami, aprobatami technicznymi, decyzjami i uzgodnieniami oraz na ustalonych niniejszą Umową warunkach.
7. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych. Materiały dostarczone przez Wykonawcę muszą odpowiadać wymogom dla wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 725 ze zm.). Materiały powinny odpowiadać, co do jakości, wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych określonym w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1213 z ze zm.).

§ 2.

1. Termin wykonania przedmiotu Umowy ustala się do 30.11.2024r. (w zależności od oferty Wykonawcy).
2. Zamawiający przekaże protokolarnie plac budowy w ciągu 7 dni od dnia podpisania Umowy.
3. Wykonawca przed przekazaniem placu budowy dostarczy Zamawiającemu harmonogram rzeczowo-finansowy wykonania robót wcześniej uzgodniony z Zamawiającym.
4. Rozpoczęcie prac nastąpi niezwłocznie po przekazaniu placu budowy jednak nie później niż do dnia 1 września 2024r.
5. Za dzień zakończenia wykonania przedmiotu Umowy Strony uznają dzień podpisania protokołu końcowego odbioru przedmiotu Umowy stwierdzającego wykonanie Umowy w terminie, o którym mowa w pkt 1, bez wad przez przedstawicieli stron Umowy, po uprzednim zgłoszeniu ukończenia prac i gotowości do odbioru przez Wykonawcę wraz z przekazaniem pełnej dokumentacji odbiorowej.
6. O gotowości dokonania protokolarnego odbioru końcowego robót Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego w formie pisemnej lub e-mail.

§ 3.

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
a) przekazanie Wykonawcy w terminie 7 dni liczonych od dnia podpisania niniejszej Umowy terenu robót budowlanych,
b) dokonanie odbioru robót zgodnie z warunkami zawartymi w § 8 Umowy,
c) udostępnieniu energii elektrycznej o napięciu 230V i maksymalnym prądzie 16A oraz dostępu do wody wodociągowej wg umownej opłaty ryczałtowej.

§ 4.

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

a) kompleksowe wykonanie Umowy z najwyższą starannością wymaganą od podmiotu profesjonalnie świadczącego tego typu roboty, zgodnie z Zapytaniem ofertowym, dokumentacją, wymogami sztuki budowlanej i dobrą praktyką, instrukcjami producentów wykorzystywanych materiałów i urządzeń a także przepisami prawa.
b) zabezpieczenie terenu robót w czasie użytkowania obiektu przed dostępem osób niepowołanych, z uwzględnieniem charakteru prowadzonej przez Zamawiającego działalności;
c) zabezpieczenie znajdujących się na terenie budowy materiałów przed kradzieżą, uszkodzeniem i zniszczeniem;
d) stała współpraca z Zamawiającym w zakresie realizacji przedmiotu Umowy;
e) przestrzeganie przepisów B.H.P., p.poż. oraz przepisów wewnętrznych obowiązujących na terenie Zamawiającego i innych wytycznych przekazanych Wykonawcy;
f) zabezpieczenie kompletu materiałów do wykonania Umowy;
g) pełnienie obowiązków gospodarza terenu budowy od daty jego przejęcia do czasu dokonania odbioru końcowego robót wynikających z przedmiotu zamówienia;
h) usuwanie wad stwierdzonych w okresie rękojmi/gwarancji, chyba że Zamawiający korzysta z innych uprawnień z tego tytułu;
i) naprawienie na własny koszt szkód i zniszczeń wyrządzonych osobom trzecim w wyniku prowadzonych robót;
j) naprawa na własny koszt szkód i zniszczeń w wykonanych robotach budowlano-instalacyjnych na skutek zdarzeń losowych i innych, powstałych przed odbiorem końcowym obiektu;
k) niezwłoczne informowanie Zamawiającego o problemach technicznych lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót;
l) zapewnienia na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania lub utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji i przestrzegania przepisów prawnych wynikających z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 54 ze zm.) i ustawy z 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 1587 ze zm.);
m) wydanie Zamawiającemu wszystkich dokumentów w tym certyfikatów i atestów wydanych przez producenta lub importera zamontowanych materiałów, oraz dokumentów gwarancyjnych.
n) Uporządkowanie i posprzątanie terenu oraz otoczenia po robotach do stanu niegorszego niż przed wejściem na roboty.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z ustawą Prawo budowlane, obowiązującymi przepisami wykonawczymi, przepisami BHP, sanitarno-epidemiologicznymi, ppoż, wiedzą techniczną, wskazówkami i zaleceniami Zamawiającego nadzorującego prawidłowość wykonywanych robót.
3. Do czasu rozpoczęcia robót Wykonawca wyznaczy kierownika robót, którego wskaże w odrębnym piśmie lub wiadomości e-mail podając jego imię i nazwisko oraz nr telefonu kontaktowego.

§ 5.

1. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy jest wynagrodzeniem ryczałtowym i wynosi łącznie

netto: ……..... (słownie złotych: ….....……)
plus należny podatek VAT co daje razem kwotę
brutto: …… zł (słownie złotych: …….....…….).
2. Strony ustalają, iż rozliczenie za przedmiot umowy nastąpi w oparciu o zapisy § 11 Szczegółowych zasad i tryb udzielenia dofinansowania z Rządowego Programu Odbudowy Zabytków, stanowiącego Załącznik do Uchwały nr 232/2022 Rady Ministrów w sprawie ustanowienia Rządowego Programu Odbudowy Zabytków.

§ 6.

1. Zamawiający dokona płatności w następujący sposób:
a) 100% kwoty zapisanej w punkcie 1, w terminie 30 dni od daty dostarczenia faktury, nie wcześniej niż po dokonaniu końcowego i bezusterkowego odbioru robót opisanych w § 1 punkt 2.
2. Zamawiający nie przewiduje płatności częściowych.
3. Wynagrodzenie będzie płatne na rachunek Wykonawcy wskazany w dokumencie księgowym.
4. Wypłata wynagrodzenia będzie uzależniona od złożenia przez Wykonawcę oświadczenia o niezaleganiu z płatnościami na rzecz podwykonawców, o ile zadanie będzie realizowane przy ich udziale.
5. W przypadku niedostarczenia przez Wykonawcę pisemnego oświadczenia o niezaleganiu z płatnościami na rzecz podwykonawców Zamawiający zatrzyma kwotę w wysokości wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy do czasu otrzymania tego oświadczenia. Zatrzymanie to nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku dokonania zapłaty na rzecz podwykonawcy. Z tego powodu nie przysługuje też Wykonawcy prawo do przedłużenia terminu wykonania przedmiotu Umowy. Od zatrzymanej kwoty Wykonawcy nie przysługują odsetki. (postanowienie obowiązujące w przypadku wskazania przez Wykonawcę w ofercie części zamówienia, której wykonanie powierzy podwykonawcom).
6. W razie opóźnienia Zamawiającego w zapłacie należności Wykonawcy, przysługują odsetki w ustawowej wysokości. Nie dotyczy przypadku opisanego w punkcie 5.
7. W przypadku korzystania przez Wykonawcę z wody i energii elektrycznej dostarczonych przez Zamawiającego rozliczanie ich nastąpi przy pomocy zainstalowanych na koszt Wykonawcy układów pomiarowych lub na podstawie określonego przez Strony ryczałtu z zastrzeżeniem przez Zamawiającego maksymalnej ilości pobranej wody lub energii elektrycznej.
8. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić finansowanie inwestycji stanowiącej przedmiot niniejszej umowy, w części niepokrytej udziałem własnym Zamawiającego, na czas poprzedzający wypłatę środków z Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych.

§ 7.

1. Odbiór końcowy robót dotyczy odbioru wykonania całego przedmiotu Umowy i przebiega według następującej procedury:
a) Co najmniej na 7 dni przed przewidywanym przez Wykonawcę terminem zakończenia wykonania przedmiotu Umowy kierownik robót zgłasza Zamawiającemu gotowość do odbioru oraz przedkłada do zatwierdzenia przez Zamawiającego dokumenty odbiorowe, w

skład których wchodzą między innymi: deklaracje zgodności wyrobów budowlanych oznakowanych znakiem CE lub krajową deklaracją zgodności z polską normą (PN) wyrobu lub aprobatą techniczną.
b) W terminie 7 dni od chwili przekazania przez Wykonawcę kompletnych dokumentów odbioru Zamawiający dokonuje ich sprawdzenia i w przypadku braku zastrzeżeń co do ich kompletności i prawidłowości zatwierdza dokumenty odbioru i potwierdza Wykonawcy możliwość zgłoszenia Zamawiającemu gotowości do odbioru przedmiotu umowy
c) Zamawiający najpóźniej na 3 dzień od dnia otrzymania potwierdzenia wyznacza termin spisania protokołu odbioru końcowego wykonanych robót.
2. Jeżeli Zamawiający podczas dokonywania odbioru końcowego robót stwierdzi, że wymagane roboty nie zostały jeszcze zakończone lub zawierają wady wstrzyma się z podpisaniem protokołu do dnia zakończenia robót.
3. Jeżeli w trakcie przeprowadzenia odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, przedmiot Umowy nie zostanie odebrany. Zamawiającemu przysługują wówczas następujące uprawnienia:
a) jeżeli wady kwalifikują się do usunięcia, Zamawiający zażąda ich usunięcia w wyznaczonym terminie, a Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad w wyznaczonym terminie i ponownego zawiadomienia Zamawiającego o terminie gotowości do odbioru końcowego;
b) jeżeli wady nie kwalifikują się do usunięcia lub uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, to Zamawiający może żądać ponownego wykonania danej części robót lub odstąpić od Umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, z konsekwencjami wynikającymi z §10.
4. Za wadę uznaje się w szczególności każdą niekorzystną i niezamierzoną właściwość przedmiotu Umowy, utrudniającą korzystanie zgodnie z przeznaczeniem bądź jego konserwację lub właściwość obniżającą jego estetykę lub komfort użytkowników, którą daje się usunąć przy pomocy aktualnie stosowanej techniki budowlanej. Wadą jest też właściwość przedmiotu Umowy, o której Wykonawca zapewnił Zamawiającego. W odniesieniu do instalacji i urządzeń za wadę uznaje się także niemożność uzyskania ich wymaganych parametrów (ilości lub jakości) lub zawodność działania.
5. Dokonanie przez Zamawiającego odbioru końcowego robót nie wpływa na ewentualne roszczenia Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady, gwarancji i roszczeń odszkodowawczych.
6. Strony potwierdzą Protokołem odbiór końcowy robót będących przedmiotem Umowy.

§ 8.

1) Zamawiający żąda od Wykonawcy wniesienia zabezpieczenia właściwego wykonania umowy.
2) Wysokość zabezpieczenia ustala się na kwotę równą co do wartości 5% zaoferowanej ceny wykonania zadania brutto, tj……..
3) Zamawiający zwróci 70% kwoty stanowiącej zabezpieczenie właściwego wykonania zadania w terminie 30 dni od dnia bezusterkowego odbioru robót.
4) Kwota stanowiąca 30% wniesionego zabezpieczenia zostanie zatrzymana przez Zamawiającego na okres gwarancji jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady.

5) Zatrzymana kwota zabezpieczenia zostanie zwrócona Wykonawcy w ciągu 14 dni od upływu okresu wskazanego w poprzednim podpunkcie.

§ 9.

1. Za przekroczenie terminu wykonania Umowy, o którym mowa w § 2 pkt 1 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,2 % Łącznego Wynagrodzenia Brutto określonego w § 5 pkt 1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia.
2. W przypadku wystąpienia w wykonywanych robotach wad nie dających się usunąć lub które wystąpiły ponownie, a nie uniemożliwiają eksploatacji obiektu, Zamawiający pomniejszy należne Wykonawcy wynagrodzenie o kwotę do 15 % wysokości Łącznego Wynagrodzenia Brutto Wykonawcy określonego w § 5 pkt 1 Umowy.
3. Wady w wykonanym przedmiocie Umowy, stwierdzone podczas odbioru końcowego robót budowlanych dające się usunąć Wykonawca usunie na własny koszt w czasie umożliwiającym odbiór w terminie właściwym pod rygorem określonym w pkt 1.
4. Wady i usterki w wykonanym przedmiocie umowy, stwierdzone w okresie rękojmi za wady lub gwarancji jakości dające się usunąć Wykonawca usunie na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
5. Za opóźnienie w usunięciu wad i usterek, o których mowa w pkt 4 Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,1 % Łącznego wynagrodzenia brutto przysługującego Wykonawcy określonego w § 5 pkt 1 za każdy dzień opóźnienia licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie usterek lub wad.
6. Odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy stanowi podstawę dla Zamawiającego do naliczenia kary umownej w wysokości 10 % Łącznego wynagrodzenia brutto przysługującego Wykonawcy określonego w § 5 pkt 1 umowy.
7. Zamawiający będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonej kary umownej, jeżeli kara umowna nie pokryje w całości poniesionej szkody, jak również gdy szkoda powstanie z innego tytułu, na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.
8. Kary umowne o których mowa w niniejszym paragrafie, mogą być naliczane niezależnie od siebie.
9. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
10. Odstąpienie od umowy nie skutkuje utratą praw do żądania kar umownych z innych tytułów.
11. W każdym przypadku, gdy Zamawiający ma prawo do naliczenia kar umownych, może je potrącić z każdych sum należnych Wykonawcy.
12. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar z sum należnych Wykonawcy.

§ 10.

1. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
1) Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy:
a) zostanie ogłoszone rozwiązanie firmy Wykonawcy,
b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,

c) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął prac w terminie określonym umową oraz nie podjął ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
d) Wykonawca przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż 14 dni,
e) Wykonawca wykonuje prace niezgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami bezpieczeństwa pracy lub postanowieniami niniejszej umowy,
2) Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, gdy Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru prac lub podpisania Protokołu odbioru.
2. Odstąpienie od umowy nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i będzie zawierało uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
a) w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej Strony, po której leży przyczyna odstąpienia od umowy,
c) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nieobjętych niniejszą umową,
d) Wykonawca niezwłocznie usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione,
e) Zamawiający dokona odbioru robót przerwanych, zapłaci wynagrodzenie za roboty wykonane do dnia odstąpienia oraz przejmie od Wykonawcy pod swój dozór teren budowy, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.
4. Odstąpienie od umowy ma status ex nunc i odnosi się do niespełnionej przed złożeniem oświadczenia części świadczeń Stron.

§ 11.

1. Wykonawca może wykonać przedmiot Umowy przy udziale podwykonawców, zawierając z nimi stosowne Umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zawarcie umowy z podwykonawcą wymaga zgody Zamawiającego przed jej zawarciem.
3.Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego udzielić mu wszelkich informacji dotyczących podwykonawców.
4. Podzlecanie robót przez Wykonawcę innym podwykonawcom w trakcie realizacji przedmiotu Umowy może nastąpić za zgodą Zamawiającego i o ile nie zmieni to warunków Zapytania ofertowego.
5. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy podwykonawców.

§ 12.

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane prace remontowe wskazane w § 1 pkt 2, na okres …… miesięcy
liczonych od dnia odbioru końcowego przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem pkt 3.
2. Okres rękojmi za wady biegnie równolegle z okresem udzielonej gwarancji jakości. Czas trwania okresu rękojmi za wady Strony ustalają na okres tożsamy z okresem udzielonej przez Wykonawcę gwarancji jakości. Roszczenia z tytułu rękojmi za wady lub/i gwarancji jakości

mogą być dochodzone także po upływie terminu ich obowiązywania jeżeli Zamawiający zgłosił Wykonawcy istnienie wady lub/i usterki w okresie objętym gwarancją jakości.
3. Roszczenia z tytułu gwarancji jakości mogą być dochodzone także po upływie terminu jej obowiązywania jeżeli Zamawiający zgłosił Wykonawcy istnienie wady lub/i usterki w okresie objętym gwarancją jakości.
4. W okresie trwania gwarancji jakości przeglądy gwarancyjne będą się odbywały w następujących terminach:
a) na każde żądanie Zamawiającego w przypadkach stwierdzenia przez Zamawiającego wad lub usterek,
b) na jeden kwartał przed zakończeniem okresu rękojmi za wady i udzielonej gwarancji jakości
c) na uzasadniony wniosek Wykonawcy.
5. W każdym przypadku koszty przygotowania i organizacji przeglądów ponosi Wykonawca.
6. Wykonawca zobowiązuje się, że przystąpi niezwłocznie (w terminie nie dłuższym niż 3 dni roboczych) do usunięcia ujawnionych i wskazanych przez Zamawiającego wad i usterek. Termin przystąpienia do usuwania wad i usterek w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.
7. W razie nie usunięcia wad i usterek w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Zamawiający może, niezależnie od uprawnień wynikających z § 10 Umowy, usunąć je samodzielnie lub przez osobę trzecią na koszt Wykonawcy z zachowaniem swoich praw wynikających z gwarancji jakości lub rękojmi za wady. Zamawiający powiadomi pisemnie Wykonawcę o skorzystaniu z powyższego uprawnienia.

§ 13.

1. Wykonawca zobowiązuje się do przyjmowania wszelkich zawiadomień od Zamawiającego w Dni Robocze za pomocą:
a) e-maila: .....,
b) poczty na adres podany przez Wykonawcę: ……. ,
lub przekazanych osobiście w formie pisemnej przez przedstawiciela Zamawiającego.
2. Zamawiający zobowiązuje się do przyjmowania wszelkich zawiadomień od Wykonawcy w Dni Robocze za pomocą:
a) e-maila: beta.nier@gmail.com
b) poczty na adres: BETA Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami Beata Kaszuba, Łankiejmy 42/1, 11-430 Korsze
lub przekazanych osobiście w formie pisemnej przez przedstawiciela Wykonawcy.
3. Zamawiający informuje, że przez „Dni Robocze” należy rozumieć wszystkie dni z pominięciem sobót, niedziel i świąt ustawowo wolnych od pracy.
4. Każda ze Stron zobowiązana jest do informowania drugiej Strony o każdej zmianie miejsca siedziby lub adresu poczty elektronicznej. Jeżeli Strona nie powiadomiła o zmianie miejsca, siedziby lub adresu poczty elektronicznej, zawiadomienia wysłane na ostatni znany adres siedziby lub adres poczty elektronicznej, Strony uznają za doręczone.
5. Wszelkie terminy określone w Umowie są liczone od Dnia Roboczego następującego po dniu doręczenia pisma.

§ 14.

1. Zamawiający, przewiduje zmianę postanowień niniejszej Umowy w przypadku:
a) zmiany formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej przez Wykonawcę, w szczególności połączenie, przejęcie lub innego przekształcenia Wykonawcy, jak również w razie ogłoszenia upadłości lub likwidacji Wykonawcy;
b) śmierci Wykonawcy będącego osobą fizyczną, prowadzącego samodzielnie działalność gospodarczą;
c) zmiany adresu siedziby firmy Wykonawcy w przypadku zmiany tych danych w trakcie realizacji umowy;
d) w zakresie zmiany lub rezygnacji z podwykonawcy jeżeli dotyczy to podmiotu, na którego zasoby wykonawca się powoływał w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu Wykonawca obowiązany jest wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby wykonawca się powoływał w momencie składania oferty;
e) wstrzymania robót budowlanych w wyniku działania siły wyższej, potwierdzonego przez Inspektora nadzoru inwestorskiego, o ile czas wstrzymania robót i ich zakres będzie skutkować wydłużeniem terminu wykonania zamówienia – o czas tego wstrzymania robót. Pod pojęciem siły wyższej rozumie się wystąpienie zdarzenia nadzwyczajnego, zewnętrznego, niemożliwego do przewidzenia i zapobieżenia, którego nie dało się uniknąć nawet przy zachowaniu najwyższej staranności, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie jego zobowiązania w całości lub części. W szczególności są to zdarzenia i okoliczności takie jak: klęska żywiołowa, działania wojenne, rebelie, terroryzm, rewolucja, powstanie, inwazja, bunt, zamieszki, strajk spowodowany przez inne osoby nie związane z realizacją inwestycji;
f) wystąpienia robót dodatkowych – skutkujące uprawnieniem Stron do zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy, harmonogramu rzeczowo-finansowego robót,
g) rezygnacji z części robót budowlanych – skutkujące możliwością zmiany przez Strony zakresu przedmiotu umowy, wysokości wynagrodzenia, terminu wykonania przedmiotu umowy, harmonogramu rzeczowo-finansowego robót,
h) zmiany stawki podatku od towarów i usług – uprawniające Strony do zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę,
i) konieczności zmiany technologii robót w stosunku do technologii przewidzianej w dokumentacji projektowej – skutkujące możliwością zmiany przez Strony zakresu przedmiotu umowy, wysokości wynagrodzenia, terminu wykonania przedmiotu umowy, harmonogramu rzeczowo-finansowego robót,
j) zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego robót przed umownym terminem ich wykonania – skutkujące możliwością skrócenia przez Strony terminu wykonania przedmiotu umowy, zmiany harmonogramu rzeczowo-finansowego robót,
k) zmiany materiałów gwarantujących realizację robót zapewniających uzyskanie parametrów technicznych nie gorszych od założonych w dokumentacji postępowania – uprawniające Strony do zmiany zakresu przedmiotu umowy,
l) wystąpienia obiektywnych czynników uniemożliwiających realizację umowy zgodnie z pierwotnym terminem – uprawniających Strony do zmiany terminu wykonania umowy, harmonogramu rzeczowo-finansowego robót.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową wiąże oferta Wykonawcy, postanowienia zawarte w Zapytaniu, a także stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
4. Właściwym do rozpoznawania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zmawiającego.
5. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznikami do niniejszej umowy są:
1) Załącznik nr 1 – Projekt budowlany wraz z zakresem prac – Remont dachu.
2) Załącznik nr 2 – Projekt budowlany wraz z zakresem prac – Remont elewacji
3) Załącznik nr 3 – Oferta Wykonawcy wraz z załącznikami.
4) Harmonogram rzeczowo – finansowy wykonania robót.