

**Załącznik Nr 3 do zapytania ofertowego**

**WZÓR UMOWY**

**Umowa Nr .....**

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową Kostrzynek 35** z siedzibą: Kostrzynek 35, 89-320 Wysoka, reprezentowaną przez: .....

zwaną dalej Zamawiającym,

a ..... z siedzibą przy ....., reprezentowanym przez:

- ..... – zwanym dalej Wykonawcą

Zwanymi dalej łącznie Stronami, a każdy z osobna Stroną.

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. W wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy, Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji roboty budowlane pn. **Renowacja bramy Popiela w Kostrzynku**.
2. Zadanie dofinansowane jest z Rządowego Programu Odbudowy Zabytków.
3. Miejsce realizacji zamówienia: Kostrzynek, 89-320 Wysoka.
4. Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie robót budowlanych oraz robót towarzyszących niezbędnych do realizacji zamówienia.
5. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot zamówienia zgodnie z zapytaniem ofertowym, przepisami prawa w szczególności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zasadami wiedzy technicznej oraz wskazówkami Zamawiającego.
6. W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do stosowania wszystkich wymagań określonych w przepisach o ochronie środowiska.
7. Wykonawca stwierdza, że zapoznał się z warunkami wykonywania robót, co uwzględnił w cenie oferty.
8. Wykonawca zobowiązany jest do wypełnienia obowiązku informacyjnego przewidzianego w art. 13 lub art. 14 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), zwanym RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyska w celu realizacji przedmiotowego zamówienia.

**§2**

**Istotne postanowienia umowy**

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:
  - 1) przekazanie terenu robót nastąpi niezwłocznie po zawarciu umowy,
  - 2) rozpoczęcie robót przez Wykonawcę – nastąpi w ciągu 5 dni od dnia przekazania terenu robót,
  - 3) zakończenie wykonania wszystkich robót nastąpi **do dnia 29 listopada 2024 roku.**
2. Gotowość do odbioru końcowego robót Wykonawca zgłosi Zamawiającemu pisemnie. Zamawiający przystąpi do czynności odbioru końcowego w okresie 7 dni od dnia pisemnego zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
3. Zamawiający dokona odbioru przedmiotu zamówienia w ciągu 14 dni licząc od daty rozpoczęcia czynności odbioru.
4. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony określony w ust. 1 pkt 3.

### **§3**

#### **Personel Zamawiającego**

1. Przedstawicielami Zamawiającego na budowie będą: .....
2. Osoby te będą reprezentować interesy Zamawiającego w zakresie spraw technicznych i ekonomicznych. Wykonawca zobowiązany jest wypełniać wszystkie polecenia wydawane zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami umowy.
3. Wykonawca jest zobowiązany do każdorazowego stawienia się na wezwanie Zamawiającego.
4. Wykonawca ma obowiązek zapewnienia wszystkim osobom upoważnionym przez Zamawiającego dostępu do terenu budowy i do każdego miejsca, gdzie roboty związane z umową będą wykonywane.

### **§ 4**

#### **Personel Wykonawcy**

1. W toku wykonywania umowy Wykonawcę, w czynnościach koordynacji i uzgodnień z Zamawiającym, reprezentować będzie ..... telefon .....
2. Nadzór nad robotami ze strony Wykonawcy pełnić będzie Kierownik robót: .....
3. Jeżeli w trakcie wykonywania robót obiektywnie konieczna będzie zmiana osoby deklarowanej przez Wykonawcę, Wykonawca powiadomi pisemnie o tym fakcie Zamawiającego wskazując przyczynę zmiany oraz osobę zastępującą.
4. Przerwa w wykonywaniu umowy wynikająca z braku personelu Wykonawcy będzie traktowana jako przyczyna leżąca po stronie Wykonawcy i nie może stanowić podstawy do przedłużenia terminu zakończenia robót.
5. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, żeby Kierownik robót fizycznie przebywał i wykonywał swoje obowiązki na terenie budowy.
6. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, aby osoby zaangażowane do wykonania robót nosiły na terenie budowy oznaczenia identyfikujące podmioty, które je zaangażowały.

7. Zamawiający jest uprawniony do zgłoszenia uwag, zastrzeżeń albo do wystąpienia do Wykonawcy z żądaniem usunięcia określonej osoby, spośród personelu Wykonawcy lub jego podwykonawcy, która pomimo udzielonego jej upomnienia:
- 1) uporczywie wykazuje rażąco brak staranności,
  - 2) wykonuje swoje obowiązki w sposób niekompetentny lub niedbały,
  - 3) nie stosuje się do postanowień umowy,
  - 4) stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa, zdrowia lub ochrony środowiska, w szczególności narusza zasady bhp oraz przepisy ppoż.

## **§ 5**

### **Bezpieczeństwo i ochrona zdrowia**

Wykonawca ma obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia podczas wykonywania wszystkich czynności na terenie budowy. Za nienależyte wykonanie tych obowiązków będzie ponosił odpowiedzialność odszkodowawczą.

## **§ 6**

### **Obowiązki Wykonawcy**

Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) przestrzeganie wymagań dotyczących robót, kontroli jakości materiałów i robót;
- 2) zasilenie terenu budowy w energię elektryczną i wodę oraz ponoszenia związanych z realizacją przedmiotu umowy kosztów zużycia energii elektrycznej i wody. Sposób zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną zostanie ustalony w trakcie przekazania terenu budowy,
- 3) stały nadzór prowadzonych prac,
- 4) prawidłowo zabezpieczyć teren budowy, należy zabezpieczyć wszystkie materiały, urządzenia i sprzęt przed dostępem osób niepowołanych,
- 5) uporządkować teren robót każdego dnia po zakończeniu prac, utrzymać na terenie budowy porządku, w tym usuwać na bieżąco zbędne materiały, odpady, śmieci i niepotrzebny sprzęt, po zakończeniu robót pozostawienie terenu budowy nadającego się do użytkowania;
- 6) ponoszenie kosztów rekultywacji terenów, w przypadku ich zniszczenia,
- 7) informowanie Zamawiającego o terminie odbioru robót ulegających zakryciu oraz o terminach odbioru robót zanikających w terminach i zakresie określonym w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót,
- 8) informowanie Zamawiającego o problemach lub okolicznościach mogących wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót,
- 9) uczestniczenie w radach budowy zwoływanych przez Zamawiającego,
- 10) po zakończeniu prac wszystkie nie podlegające robotom elementy bramy i jej otoczenia należy doprowadzić do stanu pierwotnego,
- 11) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wykonanego przedmiotu zamówienia bądź jego części – naprawa i doprowadzenie do stanu poprzedniego,

- 12) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia majątku Zamawiającego – naprawa i doprowadzenie do stanu poprzedniego,
- 13) poniesienie kosztów napraw i przywrócenia do stanu poprzedniego dróg zniszczonych podczas transportu przez Wykonawcę lub inne podmioty za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność w związku z realizacją umowy,
- 14) uporządkowania terenu budowy najpóźniej do dnia odbioru końcowego robót,
- 15) Wykonawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za wszelkie naruszenia prawa i szkody, które mogą zaistnieć w związku z prowadzonymi robotami.

### **§ 7**

Od chwili protokolarnego przekazania terenu budowy do dnia zakończenia czynności odbioru końcowego Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wykonywane roboty, miejsce robót, jak również odpowiedzialność wobec osób trzecich, w tym pracowników, z tytułu ewentualnych szkód i wypadków, które mogą wyniknąć w związku z prowadzonymi robotami.

### **§ 8**

#### **Podwykonawcy**

1. Wykonawca może wykonywać roboty przy pomocy podwykonawców.
2. W przypadku zamówień na roboty budowlane oraz usługi, które mają być wykonane w miejscu podlegającym bezpośredniemu nadzorowi Zamawiającego, Zamawiający żąda, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca podał nazwy, dane kontaktowe oraz przedstawicieli, podwykonawców zaangażowanych w takie roboty budowlane lub usługi, jeżeli są już znani. Wykonawca zawiadamia zamawiającego o wszelkich zmianach w odniesieniu do informacji, o których mowa w zdaniu pierwszym, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje wymagane informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację robót budowlanych lub usług.
3. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie zamówienia zgodnie z umową.

### **§ 9**

#### **Materiały budowlane**

1. Wszystkie materiały użyte do wykonania robót muszą posiadać dopuszczenie do stosowania w budownictwie, posiadać aktualne atesty i certyfikaty wymagane polskimi przepisami, w tym również świadectwa dopuszczenia do obrotu oraz wymagane certyfikaty bezpieczeństwa.
2. Na każde żądanie przedstawiciela Zamawiającego, Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów aktualne atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności lub aprobaty techniczne.
3. Wykonawca gwarantuje, że posiada tytuł do dysponowania materiałami i elementami wyposażenia, które dostarczył na budowę.

4. W przypadku, gdy Zamawiający ujawni, że Wykonawca zastosował lub ma zamiar zastosować na budowie materiały, które nie spełniają wymogów określonych w ust. 2, nakáže Wykonawcy usunięcie niewłaściwych materiałów z budowy i zastosowanie właściwego bez ponoszenia z tego tytułu przez Zamawiającego jakichkolwiek dodatkowych kosztów. W przypadku, gdy Wykonawca nie zastosuje się do polecenia Zamawiającego, Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy.

## **§ 10**

### **Odbiory**

1. Zamawiający dokona następujących rodzajów odbiorów robót:
  - 1) odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu (w miarę potrzeb);
  - 2) odbiór końcowy robót – dokonany przez Zamawiającego przy udziale przedstawicieli Miasta i Gminy Wysoka w obecności Wykonawcy, po całkowitym zakończeniu wszystkich robót; przed rozpoczęciem odbioru Wykonawca dostarczy Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą z uwzględnieniem dokumentów potwierdzających jakość wbudowanych materiałów budowlanych. Odbiór końcowy robót będzie podstawą do rozpoczęcia biegu okresu rękojmi za wady i gwarancji jakości robót. W przypadku nie stwierdzenia wad podczas odbioru końcowego za datę wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę uznaje się datę doręczenia zawiadomienia o gotowości do odbioru końcowego potwierdzoną przez strony w protokole odbioru,
  - 3) odbiory gwarancyjne – odbiory dokonywane w trakcie obowiązywania okresu gwarancji. Odbiory gwarancyjne zwoływane są przez Zamawiającego. Dokonywane przez Zamawiającego, przedstawicieli Miasta i Gminy Wysoka, w obecności Wykonawcy, w formie protokołu,
  - 4) odbiór ostateczny – zwołany przez Zamawiającego. Odbiór ostateczny zwolni Wykonawcę ze wszystkich zobowiązań wynikających z umowy w zakresie usuwania wad.
2. Z czynności każdego z odbiorów zostanie sporządzony protokół zawierający ustalenia dokonane w toku poszczególnych odbiorów, w tym stwierdzone wady oraz terminy wyznaczone na ich usunięcie.

## **§ 11**

### **Gwarancje**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane roboty budowlane na okres 36 miesięcy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad ujawnionych w okresie gwarancji, w terminie 21 dni licząc od dnia ich zgłoszenia przez Zamawiającego.
3. W przypadku niemożliwości usunięcia wad w terminie, o którym mowa w ust. 2, strony mogą ustalić termin dłuższy.

4. Warunki gwarancji zostały określone w załączniku do umowy – Oświadczenie gwarancyjne.

## **§ 12**

### **Zasady odpowiedzialności za wady**

1. Wykonawca każdorazowo zapewni Zamawiającego o nieistnieniu wad w przedmiocie umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się wobec Zamawiającego do spełnienia wszelkich roszczeń wynikłych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy na podstawie obowiązujących przepisów Kodeksu cywilnego.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność względem Zamawiającego, jeżeli przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru oraz za wady powstałe po odbiorze – z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili odbioru.
5. Bieg okresu rękojmi i gwarancji ukończonego obiektu rozpoczyna się w dniu następnym, licząc od dnia odbioru końcowego robót lub od daty potwierdzenia usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym obiektu.
6. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady oraz gwarancji także po upływie terminów rękojmi lub gwarancji, jeżeli zgłosi wadę przed upływem tych terminów.
7. Istnienie wady winno być stwierdzone protokolarnie, na podstawie oględzin dokonanych przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
8. Usunięcie wady winno być stwierdzone protokolarnie.

## **§ 13**

1. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad na swój koszt bez względu na wysokość związanych z tym nakładów.
2. W przypadku ujawnienia wad w robotach, Zamawiający ma prawo żądania ich usunięcia, na koszt Wykonawcy. Wykonawca zobowiązany jest usunąć wady w terminie do 21 dni od pisemnego zgłoszenia przez Zamawiającego.
3. Jeżeli Wykonawca nie usunie konkretnej wady w terminie określonym przez Zamawiającego, to Zamawiający ma prawo polecić usunięcie takiej wady osobie trzeciej, na koszt Wykonawcy.
4. W przypadku niemożliwości usunięcia wad w terminach, o których mowa powyżej strony mogą ustalić termin dłuższy.

## **§ 14**

W przypadku stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi i gwarancji istnienia wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może:

- 1) jeżeli wady umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – obniżyć wynagrodzenie odpowiednio do utraconej wartości użytkowej i technicznej,
- 2) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, na koszt Wykonawcy,

zachowując prawo domagania się od Wykonawcy naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia.

### **§ 15**

#### **Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie do dnia:
  - 1) jeżeli Wykonawca nie rozpocznie realizacji przedmiotu umowy w terminie, o którym mowa w § 2 ust 1 pkt 2 umowy, lub jej nie kontynuuje bez uzasadnionych przyczyn, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - 2) jeżeli Wykonawca nie będzie respektować zaleceń Zamawiającego (w tym także w przypadku określonym w § 9 ust. 4 umowy),
  - 3) jeżeli Wykonawca wykonuje roboty złej jakości i pomimo pisemnego wezwania nie nastąpi poprawa w tym zakresie,
  - 4) jeżeli zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
  - 1) jeżeli Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru,
  - 2) jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, że wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności, nie będzie mógł spełnić zobowiązań umownych wobec Wykonawcy,
  - 3) jeżeli Zamawiający nie wywiązuje się z terminowej zapłaty faktury pomimo pisemnego wezwania.
3. Stronom umowy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dowiedzenia się o wystąpieniu podstaw do odstąpienia od umowy.
4. Odstąpienie od umowy następuje w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie.

### **§ 16**

W przypadku odstąpienia od umowy strony obciążają następujące obowiązki szczegółowe:

- 1) w terminie 5 dni od daty odstąpienia od umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządza szczegółowy protokół inwentaryzacji robót według stanu na dzień odstąpienia od umowy,
- 2) Wykonawca zabezpiecza przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym,
- 3) Wykonawca niezwłocznie zgłasza Zamawiającemu potrzebę dokonania przez niego odbioru robót przerwanych oraz zabezpieczających,
- 4) Wykonawca usuwa z terenu robót urządzenia zaplecza robót, najpóźniej w terminie 7 dni licząc od dnia odstąpienia od umowy,
- 5) Zamawiający, w razie odstąpienia od umowy, obowiązany jest do:
  - a) dokonania odbioru przerwanych robót oraz zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty do dnia odstąpienia od umowy,
  - b) przejęcia od Wykonawcy pod nadzór terenu robót.

### **§ 17**

#### **Kary umowne**

Strony ustalają kary umowne z następujących tytułów i w podanych wysokościach, jak w § 18 i 19 umowy.

### **§ 18**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu robót budowlanych – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia określonego w § 21 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki,
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 0,3% wynagrodzenia określonego w § 21 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki od terminu wyznaczonego na ich usunięcie,
  - 3) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 20% wynagrodzenia określonego w § 21 ust. 1 umowy,
2. Łączna wysokość kar umownych z tytułu opisanego w ust. 1 pkt. 1 i 2 liczona łącznie bądź oddzielnie za każde zdarzenie nie może przekroczyć wysokości kary umownej za odstąpienie od umowy z winy Wykonawcy.
3. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia kar umownych z należnego wynagrodzenia.

### **§ 19**

Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:

- 1) z tytułu odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego – w wysokości 20% wynagrodzenia, o którym mowa w § 21 ust. 1 umowy;
- 2) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru końcowego – w wysokości 0,3 % wynagrodzenia określonego w § 21 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki, licząc od umownego terminu odbioru końcowego, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy.

### **§ 20**

Strony postanawiają, że w przypadku gdy powstała szkoda przewyższać będzie wysokość zastrzeżonej kary umownej, mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

### **§ 21**

#### **Wynagrodzenie**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie brutto ..... złotych (słownie: .....). Strony wyłączają stosownie art. 632 § 2 Kodeksu cywilnego.
2. Wykonawca po protokolarnym odbiorze końcowym wystawi dwie faktury VAT:
  - 1) pierwszą fakturę VAT na kwotę ..... zł brutto (faktura w wysokości udziału własnego Zamawiającego – 2,06% – w finansowaniu zamówienia, kwota

- uzależniona będzie od wartości całej inwestycji). Termin zapłaty faktury – do 7 dni od dnia wystawienia faktury, z tym że Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie dostarczyć fakturę Płatnikowi;
- 2) drugą fakturę VAT na kwotę ..... zł brutto (faktura w wysokości kwoty dofinansowania, kwota uzależniona będzie od wartości całej inwestycji). Termin zapłaty faktury – do 30 dni od dnia wystawienia faktury, z tym że Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie dostarczyć fakturę Płatnikowi.
  3. Wynagrodzenie będzie przekazywane przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy nr ..... znajdujący się na udostępnionym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT.
  4. Płatnikiem faktury jest: .....
  5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Płatnika.
  6. Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy będzie dokonywana w walucie polskiej.

## **§ 22**

### **Zmiany umowy**

1. Zamawiający dopuszcza możliwość ograniczenia zakresu rzeczowego robót przed ich wykonaniem, w tym również zmniejszenia ilości jednostek obmiarowych w sytuacji, gdy wykonanie danych robót będzie zbędne do prawidłowego tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej wykonania zamówienia. Przewiduje się ograniczenie zakresu rzeczowego robót nie do 10% wynagrodzenia określonego w § 21 ust. 1 umowy, a Wykonawca wyraża na to zgodę.
2. W przypadku ograniczenia zakresu rzeczowego robót, o których mowa w ust. 1, Wykonawca sporządzi i przedstawi Zamawiającemu zaakceptowany przez Inspektora nadzoru inwestorskiego kosztorys robót zaniechanych. Kosztorys robót zaniechanych wymaga zatwierdzenia przez Zamawiającego. Podstawą sporządzenia kosztorysu robót zaniechanych będą stawki i narzuty określone w kosztorysie ofertowym, przekazanym Zamawiającemu przed zawarciem umowy.
3. W przypadku wystąpienia robót, niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia przewiduje się prace zamiennie. Wykonawca sporządzi i przedstawi kosztorys robót zamiennych, który wymaga akceptacji przez Inspektora nadzoru inwestorskiego oraz przez Zamawiającego. Prace zamiennie nie mogą powodować wzrostu wynagrodzenia Wykonawcy.

## **§ 23**

Strony mają prawo do przedłużenia terminu zakończenia robót o okres trwania przyczyn, z powodu których będzie zagrożone dotrzymanie terminu zakończenia robót, w następujących sytuacjach:

- 1) jeżeli przyczyny, z powodu których będzie zagrożone dotrzymanie terminu zakończenia robót będą następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, w szczególności będą następstwem nieterminowego przekazania terenu budowy,

- 2) wystąpienia opóźnień w dokonaniu określonych czynności lub ich zaniechanie przez właściwe organy administracji, które nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność,
- 3) wystąpienia opóźnień w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, itp., do wydania których właściwe organy są zobowiązane na mocy przepisów prawa, jeżeli opóźnienie przekroczy okres, przewidziany w przepisach prawa, w którym ww. decyzje powinny zostać wydane oraz nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność,
- 4) gdy wystąpią niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prawidłowe wykonanie robót, w szczególności z powodu technologii realizacji prac wymagającej konkretnych warunków atmosferycznych, jeżeli konieczność wykonania prac w tym okresie nie jest następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność,
- 5) w przypadku wystąpienia konieczności wprowadzenia zmian wynikających z kolizji z równoległe prowadzoną inwestycją;
- 6) w przypadku wystąpienia niezinventaryzowanych lub błędnie zinventaryzowanych sieci, instalacji lub innych obiektów budowlanych;
- 7) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami;
- 8) w przypadku wystąpienia innych okoliczności do wyżej podanych niezależnych od Wykonawcy.

#### **§ 24**

1. Warunkiem wprowadzenia zmiany do umowy jest złożenie pisemnego wniosku wraz z uzasadnieniem.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy są dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W razie wątpliwości, przyjmuje się, że nie stanowią zmiany umowy następujące zmiany:
  - 1) danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy,
  - 2) danych teleadresowych,
  - 3) danych rejestrowych,
  - 4) będące następstwem sukcesji uniwersalnej po jednej ze stron umowy.

#### **§ 25**

##### **Siła wyższa**

1. Siła wyższa jest to zdarzenie, którego strony nie mogły przewidzieć, któremu nie mogły zapobiec ani któremu nie mogą przeciwdziałać, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie w części lub w całości jego zobowiązań.
2. Siła wyższa obejmuje w szczególności, następujące zdarzenia:
  - 1) wojna;
  - 2) terroryzm, przewrót wojskowy lub cywilny;
  - 3) klęski żywiołowe, jak huragany, powódzie, trzęsienie ziemi;

- 4) strajki, okupacje budowy przez osoby inne niż pracownicy Wykonawcy i jego podwykonawców;
  - 5) inne wydarzenia losowe;
  - 6) zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację umowy.
3. Jeżeli wykonanie umowy jest niemożliwe z powodu jakiegokolwiek wydarzenia, całkowicie niezależnego od Zamawiającego lub Wykonawcy, to Zamawiający zaświadczy, że wykonanie umowy nie jest możliwe. Wykonawca, po otrzymaniu takiego świadectwa, tak szybko jak to możliwe zabezpieczy teren budowy i wstrzyma roboty, a Zamawiający zapłaci wynagrodzenie za całość robót wykonanych przed otrzymaniem takiego świadectwa, oraz za roboty wykonane po otrzymaniu świadectwa, do wykonania których był zobowiązany.

#### **§ 26**

##### **Postanowienia końcowe**

1. Wykonawca zapewni finansowanie inwestycji w części niepokrytej udziałem własnym Zamawiającego, na czas poprzedzający wypłatę z promesy (udzielonej Zamawiającemu) z zastrzeżeniem że zapłata wynagrodzenia Wykonawcy w całości nastąpi po odbiorze końcowym inwestycji przez Zamawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy – Prawo budowlane.
3. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

#### **§ 27**

Właściwym do rozpoznawania sporów mogących wyniknąć na tle realizacji umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla Zamawiającego.

#### **§ 28**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

Załącznik: Oświadczenie gwarancyjne

**Załącznik do umowy**

**OŚWIADCZENIE GWARANCYJNE**

do umowy Nr ..... z dnia ..... 2024 r.

Zadanie: **Renowacja bramy Popiela w Kostrzynku**

Zamawiający: **Wspólnota Mieszkaniowa Kostrzynek 35**, Kostrzynek 35, 89-320 Wysoka

Wykonawca: ..... z siedzibą w ..... przy ul. ....  
zwany w dalszej części Gwarantem

1. Gwarant udziela gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane oraz rękojmi za wady na okres 36 miesięcy.
2. Gwarant ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji oraz rękojmi za wady za:
  - 1) wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną, estetyczną, wykonanych robót,
  - 2) usunięcie nieodpłatnie tych wad w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady,
  - 3) wykonany przedmiot umowy, w tym wszystkie użyte do jego wykonania materiały i urządzenia Gwaranta.
3. Gwarant przyjmuje na siebie wszelką odpowiedzialność za jakość, prawidłowość i zgodność z zasadami sztuki budowlanej wykonanych w ramach przedmiotowej umowy robót, w tym również za części umowy realizowane przez podwykonawców.
4. Bieg okresu gwarancji oraz rękojmi za wady rozpoczyna się w dniu następnym licząc od dnia odbioru końcowego stwierdzonego protokołem odbioru.
5. Jeżeli w wykonaniu swoich obowiązków Gwarant dostarczył Zamawiającemu zamiast rzeczy wadliwej rzecz wolną od wad albo dokonał istotnych napraw wykonanego przedmiotu umowy, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub przekazania Zamawiającemu wykonanego przedmiotu umowy po dokonaniu istotnej naprawy. W innych wypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego wskutek wady wykonanego przedmiotu umowy Zamawiający nie mógł z niego korzystać.
6. Gwarant oświadcza, że materiały Gwaranta użyte do wykonania przedmiotu umowy odpowiadają co do jakości, wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz posiadają aktualne atesty lub deklaracje zgodności z aprobatą techniczną.
7. W przypadku ujawnienia się wady w przedmiocie zamówienia w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady Zamawiający lub osoba przez niego upoważniona zgłosi ten fakt Gwarantowi telefonicznie, faksem lub drogą elektroniczną (e-mail).

8. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po upływie terminu na który udzielono gwarancji, jeżeli przed jego upływem zawiadomił Gwaranta o ujawnionych wadach.
9. Gwarant nie może odmówić w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
10. Gwarant zobowiązany jest do usunięcia ujawnionych w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady, wad na własny koszt w terminie do 21 dni od dnia zgłoszenia.
11. W przypadku niemożliwości usunięcia wad w terminie, o którym mowa w pkt. 10, strony mogą ustalić termin dłuższy.
12. Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych lub ujawnionych w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady przysługuje kara umowna zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 2 umowy.
13. W przypadku zwłoki w usunięciu wad wynoszącym powyżej 21 dni, Zamawiający ma prawo powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej na koszt Gwaranta. Zamawiający wykona swoje uprawnienie do wykonawstwa zastępczego po wcześniejszym zawiadomieniu Gwaranta.
14. Gwarant jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i straty, które spowodował w czasie prac nad usuwaniem wad.
15. Gwarant zobowiązuje się informować Zamawiającego pisemnie o każdym przypadku usunięcia wad.
16. Zamawiający pisemnie powiadamia gwaranta o terminie odbiorów gwarancyjnych oraz odbioru ostatecznego. Gwarant ma obowiązek uczestniczyć w tych odbiorach. Odbiory te zwoływane są przez Zamawiającego lub osobę przez niego upoważnioną.
17. Nieobecność Gwaranta podczas odbiorów, o których mowa w pkt 16 upoważnia Zamawiającego do dokonania jednostronnego odbioru. Ustalenia dokonane przez Zamawiającego podczas jednostronnego odbioru są wiążące dla Gwaranta.
18. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów o rękojmi za wady przedmiotu umowy.

.....  
(pieczętka i podpis Gwaranta)