

UMOWA Nr .../.../2026

Zawarta w dniu2026 r. w Łęcznej pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową im. Stefana Batorego w Łęcznej z siedzibą ul. Kpt. Żabickiego 1, 21-010 Łęczna, NIP 7130207068, REGON 00048654, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr **KRS: 0000152544**, reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

1.

2.

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

.....
z siedzibą, NIP,
REGON, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS
nr

reprezentowaną przez:

1.

2.

zwanym dalej **Wykonawcą**, została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest: **Remont balkonów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej.**
2. Szczegółowy zakres remontu balkonów całymi pionami:
 - 1) W zakresie remontu góry płyt balkonowych:
 - zabezpieczanie drzwi balkonowych płytami OSB na czas prowadzenia prac,
 - demontaż balustrad balkonowych,
 - demontaż gazonów tj. żelbetowych donic kwiatowych,
 - skucie płytek gresowych i wylewek dociskowych,
 - rozebranie obróbek blacharskich płyt balkonowych,
 - rozbiórka hydroizolacji z papy na powierzchniach betonowych,
 - wycięcie pasa styropianu w elewacji pod izolację z papy termozgrzewalnej, o wys. 15-20 cm od płyt balkonowych,
 - oczyszczenie powierzchni,
 - gruntowanie i uzupełnienie ubytków płyt balkonowych,
 - wklejenie płyty XPS pod progami balkonowymi,
 - wykonanie warstwy spadkowej – o spadku 1-1,5 %,
 - uzupełnienie docieplenia elewacji wraz z wykonaniem tynku mineralnego,
 - montaż nowych obróbek blacharskich ze stali nierdzewnej (ewentualnie aluminiowej, tytanowo-cynkowej lub ocynkowanej) o gr. 0,7 mm,
 - założenie żywicy z piaskiem kwarcowym w celu zabezpieczenia obróbek blacharskich przed korozją,
 - wklejenie taśm izolacyjnych elastycznych na połączeniu obróbek blacharskich z wylewkami,

- wklejenie taśm izolacyjnych elastycznych w narożach,
 - zagruntowanie podłoża preparatem wzmacniającym dwukrotnie,
 - wykonanie szlamowej izolacji podpłytkowej dwukrotnie,
 - wykonanie posadzki z płytek gresowych mrozoodpornych i antypoślizgowych, o wymiarach 30x30 cm, na kleju mrozoodpornym wraz z cokołem,
 - wykonanie i zamontowanie nowych balustrad „do czoła” (ocynkowane i pomalowane proszkowo),
 - zamocowanie do balustrad blach powlekanych trapezowych, kolor do uzgodnienia z Zamawiającym, oraz maskownic bocznych balustrad balkonowych na parterze w wyremontowanych pionach balkonowych.
- 2) W zakresie remontu sufitów (spodów płyt), policzków, wnęk balkonowych:
- zabezpieczenie folią malarską elementów narażonych na zachlapanie,
 - zeszkrobanie farby i odparzonego tynku wraz z ewentualnym zabezpieczeniem odsłoniętego zbrojenia,
 - gruntowanie preparatem głęboko penetrującymi,
 - szpachlowanie i uzupełnienie ubytków,
 - założenie listew kapinosowych na spodach płyty,
 - zatopienie siatki w kleju na spodach płyty,
 - wykonanie tynku strukturalnego mineralnego (ziarno 1,5 mm) na spodach płyt i policzkach,
 - dwukrotne malowanie farbą silikonową spodów płyt, policzków, wnęk balkonowych.
- 3) Remont słupów balkonowych od strony zewnętrznej:
- przygotowanie powierzchni wraz z miejscowymi naprawami,
 - zagruntowanie preparatami głęboko penetrującymi,
 - wyrównanie słupów styropianem gr. 3-5 cm,
 - zatopienie siatki z klejem,
 - wykonanie tynku strukturalnego mineralnego (ziarno 1,5 mm),
 - dwukrotne malowanie farbą silikonową.
- 4) Remont daszków ostatnich kondygnacji:
- zerwanie starych obróbek blacharskich,
 - nacięcie pęcherzy w papie,
 - wyrobienie i zamontowanie nowych obróbek blacharskich obwiedniowych,
 - wygrzanie jednokrotnie papy termozgrzewalnej nawierzchniowej,
 - założenie obróbek blacharskich typu „wydra”.
- 5) Wykonanie i montaż stalowych daszków na ostatnich kondygnacjach:
- wykonanie konstrukcji stalowych z kształtowników zamkniętych ocynkowanych i pomalowanych proszkowo,
 - pokrycie daszków poliwęglanem komorowym PCV transparentnym wraz z systemowymi uszczelkami i listwami.
- 6) Wywiezienie odpadów budowlanych wraz z ich utylizacją.
- 7) Prace remontowe przewidziano do wykonania z zabezpieczonych (siatką) rusztowań ewentualnie masztowych pomostów roboczych.
3. Szczegółowy zakres robót zawarty został w postępowaniu przetargowym. Zestawienie balkonów wytypowanych do remontu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Zamawiający zaświadcza że, posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele określone niniejszą umową.

§ 2.

Wykonawca oświadcza, że:

- a) wyraża gotowość kompleksowego wykonania remontu balkonów w budynkach **wskazanych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy położonych w Łęcznej** na poniższych postanowieniach niniejszej umowy, w tym także załącznikach do niniejszej umowy i oddania jej Zamawiającemu w terminie wynikającym z niniejszej umowy, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa i postanowień umowy,
- b) posiada środki finansowe, kwalifikacje, wiedzę, odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, sprzęt, urządzenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa do wykonywania przedmiotu niniejszej umowy,
- c) ubezpieczy, przed rozpoczęciem robót, wszystkich swoich pracowników, zleceniobiorców od wszelkiego ryzyka związanego z wykonaniem przedmiotu niniejszej umowy i z tego powodu nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do **Zamawiającego**,
- d) ubezpieczy roboty wykonywane w ramach niniejszej umowy,
- e) jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT,
- f) nie jest prowadzone w stosunku do niego postępowanie układowe, upadłościowe lub restrukturyzacyjne czy likwidacyjne, jak również egzekucyjne mogące spowodować nie wykonanie bądź nienależyte wykonanie umowy.

§ 3.

1. **Wykonawca** zobowiązuje się do:
 - a) Wykonania remontu balkonów w budynkach **wskazanych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy położonych w Łęcznej** znajdującym się w zasobach Zamawiającego. Zakres robót obejmuje wykonanie prac szczegółowo opisanych w postępowaniu przetargowym i niniejszej umowie.
 - b) Przekazania po zakończeniu robót Zamawiającemu wszelkiej dokumentacji związanej z terminowym zakończeniem prac, wraz z wszelkimi certyfikatami, atestami, deklaracjami dotyczącymi użytych materiałów oraz ich zgodności ze świadectwami jakości.
2. Przedmiot umowy będzie realizowany zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi normami, a także :
 - a) szczegółowym zakresem robót, opisanym w postępowaniu przetargowym i niniejszej umowie,
 - b) bieżącymi uzgodnieniami z **Zamawiającym**.
3. **Wykonawca** oświadcza i zapewnia, że zapoznał się z przedmiotem niniejszej umowy, a także stanem faktycznym terenu budowy i terenu przyległego oraz nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.
4. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian, w tym włączeń albo ograniczeń poszczególnych pozycji robót.

§ 4.

1. Wynagrodzenie **Wykonawcy** za wykonanie i oddanie **Zamawiającemu** przedmiotu umowy ustala się w formie **wynagrodzenia ryczałtowego**, na kwotę netto:, powiększoną o należny podatek VAT, kwota brutto: (słownie:).
- Wartość zgodna z ofertą **Wykonawcy** stanowiącą Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust.1 obejmuje wynagrodzenie za:
 - a) wykonanie wszystkich robót i czynności przez **Wykonawcę** w celu realizacji przedmiotu robót (robocizną, materiały i sprzęt),
 - b) inne koszty **Wykonawcy**, których poniesienie jest niezbędne dla realizacji przedmiotu umowy, m.in. wszelkie roboty przygotowawcze, tymczasowe, porządkowe, zagospodarowanie placu budowy, zorganizowanie zaplecza, uporządkowanie terenu po zakończonych robotach, koszty odbiorów technicznych, wymagane koszty ubezpieczenia oraz inne wydatki związane z terminową realizacją robót.
3. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu, płatne będzie na podstawie prawidłowo wystawionych i doręczonych **Zamawiającemu** faktur, przy czym podstawę do wystawienia przez **Wykonawcę** faktury stanowić będzie każdorazowo protokół zaawansowania robót oraz -dla faktury końcowej- protokół odbioru końcowego, podpisane przez Przedstawiciela Zamawiającego.
4. Każdorazowo płatność wynagrodzenia **Wykonawcy** będzie następować w terminie **30 dni** od daty doręczenia **Zamawiającemu** faktury wystawionej zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu wraz z protokołem zaawansowania (a w przypadku faktury końcowej wraz z protokołem odbioru końcowego) na rachunek bankowy **Wykonawcy**
5. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia płatnością rachunku bankowego **Zamawiającego**.
6. **Wykonawcy**, w przypadku dokonania zmiany w zakresie przedmiotowym niniejszej umowy nie przysługuje prawo do ubiegania się o wynagrodzenie/odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści, a jedynie zwrot kosztów już poniesionych w związku z wykonywaniem danej pracy i zakupem materiałów, których na skutek takiej zmiany nie użyje do realizacji robót.

§ 5.

1. **Zamawiający** zobowiązuje się do przekazania protokolarnego **Wykonawcy** terenu budowy, w terminie uzgodnionym przez **Stronę**.
2. **Wykonawca** zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w terminie do dnia **do dnia 30.10.2026 r.**

§ 6.

Zamawiający na wniosek **Wykonawcy**, przedłuży termin realizacji niniejszej umowy, w stosunku do terminów określonych w §5 niniejszej umowy, z powodu wystąpienia siły wyższej. Przez wystąpienie siły wyższej **Strony** rozumieją zdarzenie zewnętrzne, nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od **Stron**, uniemożliwiające wykonywanie niniejszej umowy, którego nie można było przewidzieć, któremu nie można było zapobiec, ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności. Przejawami siły wyższej są wojny i działania wojenne, zamieszki społeczne, akty terrorystyczne oraz klęski żywiołowe obejmujące między innymi pożar, powódź, trzęsienie ziemi.

§ 7.

Wykonawca nie może zlecić wykonania całości lub części robót objętych niniejszą umową do wykonania innym wykonawcom/podwykonawcom i zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy siłami własnymi.

§ 8.

1. Kierownika budowy posiadającego odpowiednie kwalifikacje zawodowe i uprawnienia wyznacza **Wykonawca** przed przejściem od **Zamawiającego** terenu budowy. Zmiana osoby wyznaczonej przez **Wykonawcę** pełniącej funkcję kierownika budowy może nastąpić za zgodą **Zamawiającego** i tylko w uzasadnionych przypadkach.
2. **Wykonawca** wyznacza na Kierownika budowy Pana/Panią, posiadającego/posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr

§ 9.

1. Z ramienia **Zamawiającego** nadzór nad realizacją niniejszej umowy pełnić będzie Pan zwany dalej Przedstawicielem Zamawiającego.
2. Przedstawiciel Zamawiającego będzie reprezentował **Zamawiającego** w toku realizacji niniejszej umowy.
3. Przedstawiciel Zamawiającego uprawniony jest do wydawania **Wykonawcy** poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z niniejszą umową wykonania robót. W przypadku, gdy polecenia takie wiążą się ze zwiększeniem wartości wykonywanych robót, wymagają one pisemnego potwierdzenia przez Przedstawiciela Zamawiającego po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 10.

1. **Wykonawca** zobowiązuje się do kompleksowego wykonania przedmiotu niniejszej umowy i oddania go **Zamawiającemu**, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, zaleceniami **Zamawiającego**, Przedstawiciela Zamawiającego, obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami BHP i o ochronie przeciwpożarowej, normami, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, w szczególności „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” oraz do usunięcia wad/usterek, które ujawnią się w okresie wykonywania przedmiotu umowy, jak również w okresie rękojmi i gwarancji.
2. W szczególności **Wykonawca** w zamian za umówione wynagrodzenie, w ramach tego wynagrodzenia, jest zobowiązany do:
 - a) przejęcia protokólnie terenu budowy,
 - b) właściwego i terminowego wykonania wszystkich obowiązków wynikających z niniejszej umowy,
 - c) uzyskania wszelkich wymaganych decyzji, zgód, pozwoleń,
 - d) zabezpieczenia terenu budowy, w tym przed dostępem osób trzecich, w szczególności wykonanie i utrzymanie ogrodzenia terenu budowy, ochrona znajdującego się na terenie budowy mienia, a także zapewnienie warunków bezpieczeństwa pracy,
 - e) zapewnienia właściwych warunków bezpieczeństwa osób i mienia, przebywających i znajdujących się na terenie budowy,
 - f) zabezpieczenia środowiska na terenie budowy i terenach przyległych przed niekorzystnym wpływem wykonywanych robót, w szczególności dla ograniczenia szkód i uciążliwości wynikłych z hałasu, zanieczyszczeń i innych działań,
 - g) dostarczania sprzętu, materiałów budowlanych, urządzeń i wyposażenia, niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy i zabezpieczenia ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub kradzieżą; wszystkie materiały muszą posiadać dopuszczenie do obrotu i stosowania w budownictwie, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

- h) zorganizowania, a następnie po zakończeniu wszystkich prac do zlikwidowania, zaplecza budowy
 - i) zorganizowania i przeprowadzenia niezbędnych odbiorów,
 - j) zgłoszenia inwestycji i poszczególnych elementów do odbiorów, uczestniczenia w czynnościach odbioru i zapewnienia usunięcia stwierdzonych wad i usterek,
 - k) dbania o należyty stan i porządek na terenie budowy i terenie przyległym w okresie prowadzenia prac, oraz uporządkowania terenu budowy oraz terenu przyległego najpóźniej do dnia odbioru końcowego przedmiotu niniejszej umowy,
 - l) wykonania robót niezbędnych ze względów bezpieczeństwa lub zabezpieczenia przed awarią,
3. **Wykonawca** zagwarantuje spełnienie wymagań bhp i p.poż. przy wykonywaniu robót.
4. **Wykonawca** ponosi pełną odpowiedzialność wobec **Zamawiającego** i osób trzecich za skutki wynikające z zastosowania niewłaściwej technologii, materiałów, urządzeń lub niewłaściwego prowadzenia robót lub zabezpieczenia terenu budowy.

§ 11.

Zamawiający zobowiązuje się do:

- a) przekazania protokolarnie **Wykonawcy** terenu budowy
- b) zapewnienia nadzoru inwestorskiego w przypadku takiej konieczności,
- c) dokonania odbiorów technicznych robót ulegających zakryciu po wcześniejszym poinformowaniu go przez **Wykonawcę** o takich odbiorach,
- d) odbioru prawidłowo wykonanego przedmiotu umowy i zapłaty wynagrodzenia **Wykonawcy**, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

§ 12.

1. W okresie realizacji przedmiotowej inwestycji **Wykonawca** zobowiązany jest do utrzymywania terenu budowy w stanie wolnym od wszelkich nieuzasadnionych technologią przeszkód, ponadto **Wykonawca** zobowiązuje się na swój koszt niezwłocznie usuwać z terenu budowy wszelkie śmieci, odpady lub pozostałości.
2. Jeżeli na **Zamawiającego** zostaną nałożone jakiekolwiek kary z tytułu prowadzenia robót bez stosownych zezwoleń, które zgodnie z niniejszą umową ma uzyskać **Wykonawca** lub z naruszeniem lub przekroczeniem postanowień wynikających z tych zezwoleń, **Zamawiający** obciąży nimi **Wykonawcę**, a **Wykonawca** zobowiązany będzie do ich zwrotu **Zamawiającemu**. **Zamawiający** będzie miał prawo do ich potrącenia z wynagrodzenia **Wykonawcy**, na co **Wykonawca** wyraża zgodę.

§ 13.

1. **Wykonawca** ponosi pełną odpowiedzialność wobec **Zamawiającego** oraz osób trzecich za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem przedmiotu niniejszej umowy przez **Wykonawcę**. **Wykonawca** przejmuje pełną odpowiedzialność za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników, zleceniobiorców i osób trzecich przebywających w rejonie prowadzenia robót oraz za szkody wynikające ze zniszczenia i z innych zdarzeń w odniesieniu do robót, obiektów, materiałów, sprzętu i innego mienia. **Wykonawca** odpowiada za uszkodzenia elementów uzbrojenia oraz ponosi koszty jego naprawy.

2. **Wykonawca** oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Wykonawca oświadcza, że będzie je utrzymywał do należytego wykonania przedmiotu niniejszej umowy.
3. Postanowienia niniejszego paragrafu nie ograniczają obowiązków i odpowiedzialności **Wykonawcy** wynikających z umowy.

§ 14.

1. Wykonawca zapewni wszelkie materiały, wyroby budowlane i urządzenia niezbędne do realizacji przedmiotu niniejszej umowy. Materiały powinny posiadać odpowiednie atesty, aprobaty i dopuszczenia.
2. W przypadku zamówienia określonych materiałów przez **Zamawiającego**, **Wykonawca** jest zobowiązany do:
 - a) uzgodnienia z dostawcą terminu i formy dostawy,
 - b) kompletacji wszelkich dokumentów, związanych z dostarczaniem materiałami,
 - c) obioru dostarczonych materiałów na terenie budowy, sprawdzenia ich zgodności z zamówieniem po otrzymaniu zamówienia od **Zamawiającego** i ich zabezpieczenia.

§ 15.

1. Roboty dodatkowe, zamiennie, zaniechania lub zmiany materiałowe mogą być wykonywane wyłącznie na podstawie Protokołu konieczności zatwierdzonego przez Przedstawiciela **Zamawiającego** wraz z przyjętą ceną i terminem ich wykonania.
2. Protokół konieczności należy sporządzić i zatwierdzić przed wykonaniem robót dodatkowych, zmianą robót lub ich zaniechaniem, albo zmianą materiałową, dołączając wycenę robót/materiałów.
3. Roboty dodatkowe, zamiennie, zaniechane i zmiany materiałowe wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy, potwierdzone Protokołami konieczności, rozliczone zostaną na podstawie nowej wyceny sporządzonej w oparciu o poniższe składniki cen kosztorysowych:
 - a) Robocizna – wartość w zł/r-g, nie wyższa niż średnia cena publikowana w wydawnictwie „Sekocenbud” za kwartał poprzedzający wykonanie robót,
 - b) Koszty ogólne – **wartość w %** liczone od R+S, nie wyższa niż średnia publikowana w wydawnictwie „Sekocenbud” za kwartał poprzedzający wykonanie robót,
4. Osobą upoważnioną do zwiększenia lub zmniejszenia zakresu robót oraz akceptacji robót zamiennych, dodatkowych, zaniechanych i wyboru materiałów ze strony **Zamawiającego** jest jedynie jego Przedstawiciel.

§ 16.

1. Okres rękojmi i gwarancji rozpoczyna się w dniu podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego inwestycji, a upływa w terminie: **36 miesięcy** od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru przedmiotu niniejszej umowy.
2. **Wykonawca** zapewnia należyłą jakość całego przedmiotu umowy, wykonanie inwestycji zgodnie z przepisami prawa i normami oraz udziela gwarancji co do jakości przedmiotu umowy (składa oświadczenie gwarancyjne) na okres wskazany w ust. 1 tego paragrafu, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, który stanowi jednocześnie w tym zakresie dokument gwarancji. Gwarancja obejmuje wszystkie wykonane roboty, wykonaną infrastrukturę, zamontowane urządzenia i wbudowane materiały.

3. **Strony** zgodnie postanawiają i przyjmują, że odpowiedzialność z tytułu gwarancji obejmuje nie tylko wady powstałe z przyczyn tkwiących w rzeczy.
4. W okresie gwarancji **Wykonawca** obowiązany jest do nieodpłatnego usuwania ujawnionych wad/usterek lub wymiany elementu wadliwego na wolny od wad na własny koszt, jak również do zapewnienia do czasu dokonania wymiany lub naprawy zastępczego urządzenia, elementu.
5. O wykryciu wady/usterek w okresie gwarancji **Zamawiający** obowiązany jest zawiadomić **Wykonawcę** na piśmie lub mailem
6. **Strony** uzgadniają następujący sposób i termin usunięcia wady:
 - a) **Wykonawca** przystąpi do usuwania wady/usterek, wymiany elementu wadliwego, w terminie nie późniejszym niż 7 dni od daty jej zgłoszenia przez **Zamawiającego**,
 - b) czas przeznaczony na usunięcie wady/usterek, wymiany elementu wadliwego, nie będzie dłuższy niż 14 dni, chyba że **Strony** ustalą inaczej.
7. Usunięcie wad/usterek powinno być stwierdzone protokolarnie.
8. Jeżeli **Wykonawca** nie przystąpi terminowo do usunięcia wad/usterek, albo jeżeli nie usunie wszystkich wad/usterek w terminie lub nienależycie wykona ten obowiązek, **Zamawiający** zleci ich usunięcie lub naprawienie innemu podmiotowi/osobie trzeciej na koszt i ryzyko **Wykonawcy**, a kosztami obciąży **Wykonawcę**, z zachowaniem swoich praw wynikających z gwarancji lub rękojmi, na co **Wykonawca** wyraża zgodę. W takim przypadku należność za wykonane roboty **Zamawiający** ma prawo potrącić z ustanowionego przez **Wykonawcę** zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
9. Niezależnie od udzielonej gwarancji **Wykonawca** ponosi wobec **Zamawiającego** odpowiedzialność z tytułu rękojmi w terminie i na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, przy czym okres odpowiedzialności **Wykonawcy** z tytułu rękojmi liczy się zgodnie z postanowieniem ust. 1 tego paragrafu. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień **Zamawiającego** wynikających z przepisów o rękojmi.
10. **Zamawiający** może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji jakości również po upływie terminu rękojmi i terminu gwarancji jakości określonego w niniejszym paragrafie, w przypadku, gdy zawiadomił **Wykonawcę** o ujawnieniu się wady przed upływem tego terminu.
11. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy w części niewykonanej przez którąkolwiek ze Stron uprawnienia z rękojmi i gwarancji nie wygasają i odnoszą się do zakresu wykonanego do dnia odstąpienia od umowy z zachowaniem okresu wskazanego w ust. 1 tego paragrafu, przy czym **Wykonawca** nie ponosi odpowiedzialności w przypadku zmian wprowadzonych przez osoby trzecie w roboty wykonane przez **Wykonawcę**.

§ 17.

1. **Wykonawca** będzie pisemnie zgłaszał Przedstawicielowi Zamawiającego gotowość do kontroli realizacji robót i podpisania protokołu dokumentującego zrealizowanie danego zakresu / etapu robót,
2. W przypadku stwierdzenia podczas kontroli braków, usterek lub wad w jakości wykonanych robót, **Zamawiający** może:
 - a) podpisać protokół zaawansowania robót stanowiący podstawę do wystawienia przez **Wykonawcę** faktury i wyznaczyć **Wykonawcy** termin na usunięcie wad lub usterek,
 - b) odmówić podpisania protokołu zaawansowania robót stanowiącego podstawę do wystawienia przez **Wykonawcę** faktury do czasu należytego wykonania przez **Wykonawcę** przewidzianych dla danego etapu robót.

§ 18.

1. Po zakończeniu robót objętych niniejszą umową **Wykonawca** zawiadomi Przedstawiciela Zamawiającego o ich wykonaniu i możliwości przeprowadzenia odbioru końcowego technicznego. **Zamawiający** przystąpi do odbioru końcowego technicznego w terminie 7 dni roboczych od daty doręczenia mu zgłoszenia.
2. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek nadających się do usunięcia, zostaną one wpisane do protokołu odbioru końcowego technicznego oraz wskazany zostanie w nim termin na ich usunięcie. **Wykonawca** zobowiązany jest do usunięcia wad/usterek w tym terminie i zawiadomienia Przedstawiciela **Zamawiającego**
3. Jeżeli w toku odbioru końcowego technicznego zostaną stwierdzone wady lub usterek nie nadające się do usunięcia to:
 - a) **Zamawiający** może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
 - b) **Zamawiający** może odmówić podpisania protokołu odbioru końcowego technicznego, a na **Wykonawcy** będzie ciążył obowiązek doprowadzenia inwestycji do prawidłowego stanu.
4. Odbiór końcowy techniczny jest dokonany z chwilą podpisania przez **Strony** protokołu odbioru końcowego technicznego, stwierdzającego wykonanie przedmiotu bez wad
5. Odbiór końcowy odbędzie się komisyjnie w składzie: po stronie **Zamawiającego** – Przedstawiciel Zamawiającego po stronie **Wykonawcy** – Przedstawiciel Wykonawcy.

§ 19.

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie pieniężnej w wysokości **3% wartości brutto przedmiotu niniejszej umowy**, tj. zł celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
2. **Zamawiający** jest uprawniony do pokrycia z zabezpieczenia należytego wykonania umowy wszelkich roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy w okresie realizacji przedmiotu umowy a także niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków w okresie obowiązywania rękojmi i gwarancji.

§ 20.

1. **Wykonawca** zobowiązuje się do zapłaty **Zamawiającemu** kary umownej:
 - a) w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust.1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy ,
 - b) za każdy dzień opóźnienia w przystąpieniu do usuwania lub/i w usunięciu usterek/wad (wymiany wadliwego elementu) w okresie rękojmi/gwarancji, w wysokości 0,2 % od wartości brutto wadliwego elementu robót,
 - c) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy (w całości lub w części) przez **Zamawiającego** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy,
 - d) w przypadku wprowadzenia podwykonawcy na front robót w stosunku do którego **Zamawiający** złożył sprzeciw i zażądał jego usunięcia lub nie usunięcia danego podwykonawcy z terenu budowy i frontu robót zgodnie z żądaniem **Zamawiającego**, w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy przypadek naruszenia.
2. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez **Wykonawcę** z przyczyn leżących po stronie **Zamawiającego**.

3. **Zamawiający** uprawniony jest do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia przysługującego **Wykonawcy** lub z ustanowionych przez **Wykonawcę** zabezpieczeń.
4. Kary umowne podlegają kumulacji. Kary umowne za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy należą się niezależnie od kary za odstąpienie od umowy i **Zamawiający** nie traci prawa do tych kar za opóźnienie na skutek odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze **Stron**.
5. **Zamawiający** może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych w niniejszej umowie kar umownych.
6. Kar umownych nie nalicza się za naruszenie terminów spowodowane:
 - a) wstrzymaniem robót w następstwie decyzji sądu lub właściwych organów administracji publicznej, nie spowodowanym przez **Wykonawcę**,
 - b) wstrzymaniem robót, spowodowanym decyzją **Zamawiającego**, nie wynikającą z niewywiązania się **Wykonawcy** ze zobowiązań wobec **Zamawiającego**,
 - c) działaniem siły wyższej, o której mowa w § 6 niniejszej umowy.

§ 21.

1. **Zamawiający** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w całości lub w części niewykonanej w przypadkach określonych w umowie oraz w przypadku, gdy:
 - a) **Wykonawca** nie przejął terenu budowy w terminie określonym w niniejszej umowie, po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu 7 dni,
 - b) **Wykonawca** opóźnia się z rozpoczęciem robót w terminie wynikającym z niniejszej umowy o więcej niż 7 dni, po bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego przez **Zamawiającego** terminu 7 dni,
 - c) **Wykonawca** przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 7 dni pomimo pisemnego wezwania przez **Zamawiającego** lub Przedstawiciela **Zamawiającego** do kontynuacji robót,
 - d) **Wykonawca** nie wykonuje robót zgodnie z niniejszą umową, a w szczególności opóźnia się z wykonaniem robót tak dalece, że nie jest prawdopodobne ich ukończenie w terminie wskazanym w § 5 niniejszej umowy.
2. **Wykonawca** może odstąpić od niniejszej umowy w części niewykonanej, jeżeli **Zamawiający** zalega z zapłatą za prawidłowo wystawioną przez **Wykonawcę** fakturę i doręczoną **Zamawiającemu** wraz ze wszystkimi wymaganymi dokumentami, dłużej niż o 30 dni po uprzednim pisemnym powiadomieniu **Zamawiającego** i bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego **Zamawiającemu** terminu 10 dni.
3. Odstąpienie od niniejszej umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 60 dni od powstania przyczyny odstąpienia (dla uniknięcia wątpliwości powstanie przyczyny nastąpi po bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego terminu, jeżeli termin ten zgodnie z postanowieniami umowy ma być wyznaczony), lub w terminie wskazanym w treści niniejszej umowy dla danego przypadku odstąpienia.
4. W razie odstąpienia od niniejszej umowy przez jedną ze **Stron**:
 - a) **Wykonawca** zobowiązuje się do sporządzenia, przy udziale Przedstawiciela **Zamawiającego**, protokołu inwentaryzacji robót,
 - b) **Wykonawca** zobowiązuje się do zabezpieczenia przerwanych robót w zakresie uzgodnionym między **Stronami**,
 - c) **Wykonawca** zobowiązuje się do przekazania **Zamawiającemu** terenu budowy, wykonanego zakresu robót i wszelkiej dokumentacji związanej z inwestycją,
 - d) **Zamawiający** zobowiązuje się do dokonania odbioru wykonywanych robót, w tym robót w toku i robót zabezpieczających na podstawie protokołu inwentaryzacji

- sporządzonego przy udziale **Zamawiającego** lub/i Przedstawiciela Zamawiającego, oraz zapłaty wynagrodzenia za roboty i inne prace określone niniejszą umową w proporcji wykonanych robót do zakresu będącego przedmiotem niniejszej umowy,
- e) **Zamawiający** zobowiązuje się do przyjęcia od **Wykonawcy** właściwie zabezpieczonego terenu budowy.
5. **Strona**, z powodu której, doszło do odstąpienia od niniejszej umowy (w całości lub w części) pokryje wszelkie koszty związane z przerwaniem robót, zwłaszcza koszty należytego zabezpieczenia robót i terenu budowy.

§ 22.

W przypadku opóźnienia **Wykonawcy** w wykonaniu robót, w tym usuwaniu usterek/wad, w stosunku do uzgodnionych terminów lub wykonywania robót w sposób wadliwy lub niezgodny z niniejszą umową **Zamawiający**, po uprzednim wezwaniu **Wykonawcy** do naprawienia uchybień w wyznaczonym odpowiednim terminie, po jego bezskutecznym upływie, ma prawo do powierzenia wykonania rzeczonych prac innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo **Wykonawcy** (wykonanie zastępcze).

§ 23.

Wykonawca nie może, bez uprzedniej zgody **Zamawiającego** wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, przenieść wierzytelność wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z „Klauzulą” dotyczącą przetwarzania danych osobowych sporządzoną na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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 (Dz.U.UE.L. z 2016r. Nr 119, dalej jako RODO).

§ 24.

1. Jeżeli inaczej nie zastrzeżono w niniejszej umowie, wszystkie zawiadomienia dokonywane w związku z niniejszą umową oraz oświadczenia składane w jej wykonaniu, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i uznawane będą za należycie wykonane, jeżeli doręczone zostaną **Stronie** osobiście lub listem poleconym lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub pocztą kurierską na adres **Strony** wskazany w komparycji niniejszej umowy lub w odpowiednim dla danej **Strony** rejestrze (KRS, CEIDG).
2. Każda ze **Stron** zobowiązuje się do pisemnego informowania drugiej **Strony** o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną na poprzedni adres lub adres wskazany w odpowiednim rejestrze. Informacja o zmianie adresu będzie wiążąca od dnia następującego po dniu otrzymania informacji o nowym adresie.
3. W razie nieodebrania korespondencji oświadczenie w niej zawarte będzie uważane za doręczone po bezskutecznym upływie terminu, w którym korespondencja mogła zostać odebrana przez adresata po jej dwukrotnym awizowaniu przez pocztę lub firmę kurierską albo z dniem poczynienia przez pocztę lub kuriera adnotacji o odmowie jej odbioru lub niemożności doręczenia.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, a w zakresie prowadzenia robót budowlanych przepisy prawa budowlanego.

5. Wszelkie spory mogące powstać w związku wykonywaniem postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla miejsca siedziby Powoda.
6. Wszystkie zmiany w niniejszej umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Wszystkie załączniki powołane w niniejszej umowie stanowią jej integralną część.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze **Stron**.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:

Załączniki:

- Zestawienie balkonów – Załącznik nr 1,
- Oferta Wykonawcy – Załącznik nr 2,
- Klauzula informacyjna – Załącznik nr 3.