OR.2501.51.2017.V Załącznik nr 2

do umowy najmu lokalu użytkowego

Niniejszy załącznik określa zakres i zasady wykonania przez Najemcę gruntownego remontu wraz z przebudową wejścia do pomieszczeń piwnicy budynku Ratusza Miejskiego pn. ADABAR.

**§ 1**

1. Najemca zobowiązuje się do wykonania:
   1. Dokumentacji przedprojektowej w zakresie:
2. inwentaryzacja architektoniczno budowlana w zakresie przed projektu;
3. ekspertyza konstrukcyjna w zakresie przed projektu;
4. mapa geodezyjna do celów projektowych;
   1. Projektu budowlanego w zakresie:
5. projekt zagospodarowania terenu;
6. projekt architektoniczny;
7. projekt konstrukcyjny;
8. projekt wentylacji mechanicznej (jeśli będzie niezbędny);
9. projekt instalacji elektrycznej i teletechnicznej;

1.3. Kosztorysów i specyfikacji w zakresie;

a) przedmiary robót wielobranżowe;

b) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót.

* 1. Gruntownego remontu lokalu i tarasu wraz z przebudową wejścia (zwanego w dalszej części załącznika remontem) do pomieszczeń Ratusza Miejskiego pn. ADABAR zgodnych z przygotowaną dokumentacją, decyzją Miejskiego Konsterwtora Zabytków, Programem prac konserwatorskich z elementami ekspertyzy mikologicznej piwnic miejskiego ratusza w Kołobrzegu (pomieszczenia lokalu gastronomicznego ADABAR) autorstwa magistra sztuki Dobromira Dombka oraz wybraną koncepcją remontu tarasu i zejścia do pomieszczeń pn. Adabar.
  2. Dokumentacji powykonawczej.

1. Przygotowana przez Najemcę dokumentacja podlega zatwierdzeniu przez Wynajmującego.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo wniesienia poprawek do ww. dokumentacji.
3. Najemca przekaże Wynajmującemu po jednym egzemplarzy przygotowanej i zaakceptowanej dokumentacji.
4. Najemca i Wynajmujący będą odbywać regularne spotkania w celu wypracowania szczegółowego zakresu remontu.

**TERMIN REALIZACJI**

**§ 2**

1. Najemca zobowiązany jest uzyskać na podstawie opracowanej dokumentacji oraz uzgodnień i pozwoleń, pozwolenie na budowę w nieprzekraczalnym terminie sześciu miesięcy licząc od dnia podpisania umowy najmu tj. do dnia **…………………….**
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania remontu w terminie do dnia **………………**

**PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY**

**§ 3**

Najemca oświadcza, że zapoznał się z Programem prac konserwatorskich z elementami ekspertyzy mikologicznej piwnic miejskiego ratusza w Kołobrzegu (pomieszczenia lokalu gastronomicznego ADABAR) oraz nie wnosi do niego uwag i uznaje go za podstawę do realizacji remontu pomieszczeń ADABARU.

**§ 4**

1. Najemca ma obowiązek wykonać remont z należytą starannością, zgodnie z zapisami niniejszego załącznika, programem prac konserwatorskich i zaakceptowaną dokumentacją projektową, nienaruszającymi umowy poleceniami Wynajmującego, zasadami wiedzy technicznej oraz przepisami prawa powszechnie obowiązującego.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia na placu budowy.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody związane z realizacją umowy, w szczególności za utratę dóbr materialnych, uszkodzenie ciała lub śmierci osób oraz ponosi odpowiedzialność za wybrane metody działań  
   i bezpieczeństwo na terenie budowy.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody i inne zdarzenia powstałe w związku z wykonywaniem remontu, chyba że odpowiedzialnym za powstałe szkody jest Wynajmujący lub osoba trzecia, za którą Najemca ponosi odpowiedzialność.
5. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego udzielenia odpowiedzi na zgłoszone szkody.
6. Najemca ponosi odpowiedzialność za jakość wykonanego remontu oraz za jakość zastosowanych do remontu materiałów.
7. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
8. opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
9. przekazywanie Wynajmującemu informacji dotyczących realizacji remontu oraz umożliwienia mu przeprowadzenia kontroli jego wykonywania,
10. zapewnienie bezpieczeństwa osób przebywających na terenie remontu oraz utrzymanie terenu remontu w odpowiednim stanie i porządku zapobiegającym ewentualnemu zagrożeniu bezpieczeństwa tych osób,
11. podjęcie niezbędnych środków służących zapobieganiu wstępowi na teren remontu przez osoby nieuprawnione,
12. zapewnienie ochrony terenu remontu,
13. oznaczenie terenu remontu i zabezpieczenie miejsc prowadzenia robót, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
14. umożliwienie wstępu na teren remontu wyłącznie osobom upoważnionym przez Wynajmującego lub Najemcą.
15. przeprowadzenie prób, pomiarów i sprawdzeń przewidzianych warunkami technicznymi wykonania i odbioru remontu (prac budowlano-montażowych), na własny koszt,
16. stosowanie się do poleceń Wynajmującego zgodnych z przepisami prawa i postanowieniami niniejszego załącznika,
17. prowadzenie dokumentacji remontu oraz dostarczenie Wynajmującemu dokumentacji powykonawczej w formie papierowej i elektronicznej,
18. prowadzenie remontu zgodnie z przepisami bhp oraz p.poż.,
19. zapewnienie, aby osoby zaangażowane do wykonania remontu nosiły na terenie budowy oznaczenia identyfikujące podmioty, które je zaangażowały,
20. zapewnienie wywozu i utylizacji odpadów i gruzu we własnym zakresie i na własny koszt,
21. zabezpieczenie terenu remontu w wodę i energię elektryczną we własnym zakresie i na własny koszt,
22. zgłoszenie Wynajmującemu robót ulegających zakryciu lub zanikających,
23. wykonanie na swój koszt odkrywki elementów robót budzących wątpliwości w celu sprawdzenia jakości ich wykonania, jeżeli wykonanie tych robót nie zostało zgłoszone do sprawdzenia przed ich zakryciem,
24. uczestniczenie we wszystkich spotkaniach dotyczących spraw remontu, wyznaczonych przez Wynajmującego,
25. wnioskowanie do Wynajmującego o wykonanie robót dodatkowych i zamiennych,

**UBEZPIECZENIE**

**§ 5**

1. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia na własny koszt nieruchomości w trakcie prac budowlanych.
2. Najemca zobowiązany jest przedstawić, najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych:
   1. polisę ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano-montażowych – CAR z sumą ubezpieczenia do pełnej wysokości wartości prowadzonych prac budowlanych, zgodnie z warunkami realizowanej inwestycji z rozszerzeniem o:
      1. szkody w ubezpieczonym obiekcie budowlano-montażowym powstałe w okresie 36 miesięcy po dokonaniu odbioru inwestycji;
      2. szkody w mieniu istniejącym należącym do Gminy Miasto Kołobrzeg, jeżeli szkody te zostały spowodowane lub powstały w wyniku prowadzonych robót kontraktowych objętych ochroną ubezpieczeniową w ramach polisy CAR z limitem 500.000,00 PLN.

Ubezpieczonym na polisie powinien zostać wskazany Wynajmujący, Najemca, Wykonawca robót budowlanych, podwykonawcy oraz pozostałe firmy formalnie zatrudnione przy realizacji ubezpieczonego kontraktu w odniesieniu do ich odpowiednich praw i interesów związanych z udziałem w tym kontrakcie, jednakże z zastrzeżeniem zakresu oraz wyłączeń uzgodnionych w polisie.

* 1. polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wraz z odpowiedzialnością za wykonawcę robót budowlanych oraz podwykonawców za szkody w mieniu lub na osobie wyrządzone w trakcie realizacji prac budowlanych, powstałe w związku z realizacją prac budowlanych określonego w kontrakcie, przy sumie gwarancyjnej nie mniejszej niż 1.000.000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia wraz z rozszerzeniem o:
     1. szkody powstałe po wykonaniu pracy lub usługi wynikłe z nienależytego wykonania zobowiązania – limit do pełnej wysokości,
     2. odpowiedzialność cywilną za szkody w rzeczach stanowiących przedmiot obróbki, naprawy lub innych czynności w ramach usług wykonywanych przez Ubezpieczonego – limit do pełnej wysokości,
     3. szkody wyrządzone pracownikom ubezpieczonego powstałe w następstwie wypadku przy pracy – limit 500.000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

1. Wykonawca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kwot nieuznanych przez zakład ubezpieczeń, udziałów własnych i franszyz, a także wyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.
2. Wymóg zawarcia umowy ubezpieczenia będzie uważany za spełniony, jeżeli Najemca przedłoży – najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych – polisę ubezpieczenia ryzyk budowlano-montażowych oraz polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zgodnie z zakresem realizowanych prac budowlanych, z okresem ubezpieczenia na pełny okres realizowanych prac, z zastrzeżeniem pkt 5.
3. W przypadku wygaśnięcia polis w trakcie realizacji prowadzonych prac budowlanych, Najemca zobowiązany jest nie później niż 7 dni przed wygaśnięciem okresu ubezpieczenia przedłożyć Wynajmującemu, kontynuację polis na kolejny okres. Na każde żądanie Wynajmującego, Najemca przedłoży potwierdzenia opłacenia wszystkich wymagalnych składek ubezpieczeniowych.
4. Wynajmujący dopuszcza możliwość przedłożenia przez Najemcę polis zawartych przez Wykonawcę robót budowlanych, zgodnie ze wskazanym powyżej zakresem.

**REALIZACJA**

**§ 6**

* 1. Najemca zobowiązany jest do zlecenia wykonania remontu wykonawcy posiadającemu stosowne uprawnienia.
  2. Najemca zapewni pełnienia nadzoru nad robotami przez osobę do tego uprawnioną.
  3. Materiały, do wykonania prac remontowych (budowlanych) powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 - ustawy z 07.07.1994r Prawo Budowlane (*Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.*) oraz powinny odpowiadać co do jakości wymogom okreslonym w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. O wyrobach budowlanych (*Dz. U. z 2016r. poz. 1570 z późn. zm.).* Wszystkie użyte materiały powinny być fabrycznie nowe i odpowiadać normom i zaleceniom branżowym oraz posiadać znak CE.
  4. Na każde żądanie Wynajmującego Najemca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych wyrobów budowlanych dokument (określony w art. 10 Prawa budowlanego) potwierdzający dopuszczenie wyrobu do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.
  5. Najemca zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania na żądanie Wynajmującego jakości robót wykonanych z materiałów Wykonawcy na terenie budowy, a także do sprawdzenia ciężaru i ilości zużytych materiałów.
  6. Wynajmujący może zażądać wykonania badań w celu sprawdzenia jakości wykonanych robót lub materiałów i urządzeń wbudowanych /dostarczonych/ zlecając je specjalistycznej jednostce lub cedując obowiązek ich przeprowadzenia na Najemcę.
  7. Jeżeli w rezultacie przeprowadzonych badań okaże się, że zastosowane materiały, urządzenia bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową to koszty badań obciążają Najemcę, zaś gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonanie robót są zgodne z umowa, to koszty tych badań obciążają Wynajmującego.
  8. Najemca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont i modernizację lokalu w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Najemcy oraz nakładów poniesionych na wymianę elementów, które nie były zakwalifikowane do wymiany, z uwagi na stopień zużycia, zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak też po ustaniu stosunku najmu i zdaniu lokalu Wynajmujkącemu

**ODBIORY I PRZEDSTAWICIELE**

**§ 7**

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy*.*
2. Najemca zgłosi pisemnie Wynajmującemu gotowość do odbioru końcowego.
3. Odbiór końcowy jest dokonywany po zakończeniu przez Najemcę całości remontu i zgłoszeniu gotowości do odbioru.
4. Wynajmujący wyznaczy termin i rozpocznie komisyjny odbiór końcowy przedmiotu remontu w ciągu **7 dni** roboczych od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru zawiadamiając o tym Najemcę.
5. O terminie odbioru końcowego Wykonawca ma obowiązek poinformowania wykonawców, przy udziale których wykonywał przedmiot umowy.
6. W trakcie odbioru końcowego Najemca przedłoży Wynajmującemu:
7. oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową, obowiązującymi normami, przepisami,
8. kompletną dokumentację powykonawczą,
9. dokumenty (atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności, autoryzacje itp.) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane *(Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.)*
10. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Wynajmującemu przysługują następujące uprawnienia:
11. może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
12. żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
13. Strony postanawiają, że
14. z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad,
15. na uzasadniony pisemny wniosek Najemcy, złożony przed upływem terminu na usuniecie wad, Wynajmujący może przedłużyć ten termin,
16. do przedłużenia tych terminów nie jest upoważniony Inspektor Nadzoru.
17. Najemca zobowiązany jest do zawiadomienia Wynajmującego pisemnie o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
18. Wynajmujący może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem - aż do czasu usunięcia tych wad.
19. Kontrolę nad wykonywanymi robotami ze strony Wynajmującego prowadzą:
    1. Inspektor nadzoru – Pan/i ……………………..tel. ……………………….
    2. Nadzór konserwatorski – Pan/i …………………………………………………….
    3. Miejski Konserwator Zabytków – Pani Ewa Kowalska tel. ………………………
    4. Koordynator / administrator – Pani Małgorzata Łabędź-Figurska tel. ………………….
    5. Konserwator Urzędu Miasta - Pan Eugeniusz Famulski tel. …………………………….
20. Korespondencja w ramach niniejszej umowy pomiędzy Wynajmującym a Najemcą będzie sporządzana w formie pisemnej w języku polskim. Korespondencja wysyłana faksem lub pocztą elektroniczną musi być dodatkowo każdorazowo, bezzwłocznie potwierdzona przesyłką pisemną wysłaną pocztą lub doręczoną osobiście na adres Wynajmującego.

**§ 8**

1. W przypadku wykonywania remontu:
   1. niezgodnie z zaopiniowaną dokumentacją i sztuką budowlaną,
   2. ingerujących w części wspólne budynku bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie;
   3. w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
   4. w sposób uciążliwy dla użytkowników sąsiednich lokali,
   5. w przypadku stwierdzenia braku właściwego nadzoru technicznego nad prowadzonym remontem przez osobę uprawnioną,

Wynajmujący wyznaczy Najemcy pisemnie termin do doprowadzenia remontu do stanu zgodnego z przepisami i zatwierdzoną dokumentacją techniczną.

1. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący może odstąpić od umowy najmu, bez prawa żądania przez Najemcę jakichkolwiek odszkodowań.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Najemcę oraz Wynajmującego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
4. w terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy Najemca przy udziale Wynajmującego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji remontu w toku wg stanu na dzień odstąpienia,
5. jeżeli Najemca nie przedstawi protokołu, o którym mowa w pkt. 1 w wyznaczonym terminie, protokół inwentaryzacji remontu w toku zostanie sporządzony przez Wynajmującego bez udziału Najemcy - Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami przeprowadzenia inwentaryzacji.
6. Wykonawca w ciągu 7 dni zabezpieczy przerwany remont w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odpowiada za przyczyny odstąpienia od umowy,
7. Najemca w ciągu 10 dni od daty odstąpienia przekaże Wynajmującemu uporządkowany teren budowy,