

**Korekta z dnia 05.01.2024 roku**

**WZÓR**

**UMOWA Nr ...../2024**

**Wykonanie w roku 2024 okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zarządzanych/administrowanych przez Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu Sp. z o.o.**

zawarta w dniu .....01.2024 roku - pomiędzy:

Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu Spółka z o.o. 64-300 Nowy Tomysł, ul. Komunalna 2 wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000275954, REGON 300524107, NIP 788-193-28-58 reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu – Zofię Matuszczak

zwanym dalej w tekście umowy „**ZAMAWIAJĄCYM**”

a ..... z siedzibą w..... przy ul....., zarejestrowanym w Wydziale ..... Krajowego Rejestru Sądowego w ..... pod nr ....., kapitał zakładowy w wysokości....., NIP....., Regon..... lub (imię) ..... (nazwisko) ..... zam. (adres miejsca zamieszkania) ....., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (imię) (nazwisko) ..... (nazwa handlowa) ..... z siedzibą w (adres prowadzonej działalności gospodarczej) ....., wpisany do CEIDG, NIP: ....., zwanym w treści umowy „**WYKONAWCĄ**”, z drugiej strony, wspólnie zaś stronami.

zamówienie o wartości poniżej kwoty 130 000 złotych netto realizowane bez stosowania przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

**§1**

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji usługę polegającą na wykonaniu w 2024 roku okresowej kontroli stanu technicznego budynków zarządzanych /administrowanych przez Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu Sp. z o.o. z siedzibą w Nowym Tomysłu przy ul. Komunalnej 2.

2. Kontrolę należy wykonać zgodnie z ustawą Prawo budowlane z 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. 2023 poz. 682 ze zm.)

3. Protokoły z kontroli należy sporządzić odrębnie na każdy budynek z osobna.

4. Wykonawca zobowiązany jest ponadto do zapoznania się przed rozpoczęciem kontroli z protokołami z poprzednich kontroli, protokołami odbioru robót remontowych wykonanych

w budynku, zgłoszeniami użytkowników budynków dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń ze szczególnym uwzględnieniem zaleceń z niego wynikających.

5. Strony zgodnie stwierdzają, iż Zamawiający posiada prawo do dysponowania nieruchomościami, w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu umowy określonego w ust. 1.

6. Wykonawca zobowiązuje się, że będzie wykonywał przeglądy w godzinach ustalonych z Zamawiającym.

7. Wykaz budynków objętych zamówieniem - określa załącznik nr 1 do umowy.

8. Wykonawca zobowiązany jest w szczególności:

1) powiadomić użytkowników budynków o terminie udostępnienia pomieszczeń, w celu przeprowadzenia kontroli, poprzez wywieszenie w widocznym, publicznie dostępnym miejscu oraz na tablicy ogłoszeń „INFORMACJI” z pieczętą i podpisem Wykonawcy.

2) Zamawiający musi posiadać wiedzę o wyznaczonych przez Wykonawcę terminach przeprowadzania przeglądów okresowych, dlatego informacje/ogłoszenia muszą być parafowane (potwierdzone) przez PU ZGM.

## § 2

1. Wymagany termin wykonania całości zamówienia do dnia: **31.08.2024 roku.**

2. Zamawiający wymaga aby Wykonawca, realizował zamówienie poczynszy od dnia zawarcia umowy, i wykonywał je sukcesywnie zgodnie z harmonogramem ustalonymi i zatwierdzonym przez Zamawiającego, bez dłuższych przerw, przystępując do przeglądu kolejnych budynków, niezwłocznie po zakończeniu poprzedniego.

2.1. Harmonogram opracowany zostanie opracowany przez strony w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.

3. Za wykonanie kontroli stanu technicznego obiektów (dokonanie przeglądu) uważa się faktyczne dokonanie kontroli w umówionym zakresie i zgodnie z obowiązującymi przepisami wraz z dostarczeniem protokołu z tej kontroli, obejmującego wszystkie elementy (dane) wymagane niniejszą umową i obowiązującymi przepisami techniczno- budowlanymi, bez braków i innych wad oraz zawierającego informację o wykonaniu bądź o niewykonaniu zaleceń z poprzedniego protokołu.

## § 3

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z zachowaniem i uwzględnieniem przepisów bhp i ppoż.

2. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia bezpieczeństwa: konstrukcji, pożarowego, użytkowania oraz odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami w trakcie wykonywania kontroli obiektów.

3. Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt sprzętu dopuszczonego do stosowania dla tych celów, niezbędnego do wykonywania przedmiotu umowy.

#### §4

1. Zamawiający do odbioru przedmiotu umowy wskazuje osoby:

.....

2. Wykonawca wskazuje do realizacji przedmiotu umowy tj. wykonywania kontroli stanu technicznego obiektów następujące osoby:

.....

3. Wykonawca w pełni odpowiada za czynności osób wykonujących kontrole stanu technicznego obiektów.

#### §5

1. W czasie realizacji prac Wykonawca będzie utrzymywał porządek na terenie objętym przedmiotem umowy, strzegł mienia znajdującego się na tym terenie, a także zapewni wszelkie warunki bezpieczeństwa.

2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i terminowość wykonania przedmiotu umowy oraz za bezpieczeństwo osób trzecich.

3. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić we własnym zakresie i na swój koszt wymagany sprzęt do realizacji niniejszego zamówienia tj. przyrządy pomiarowe do stosowane do wykonywania kontroli, które powinny mieć certyfikat na znak bezpieczeństwa CE (lub B) i być oznaczone tym znakiem oraz powinny być wzorcowane w okresach zalecanych przez producenta.

4. Po zakończeniu kontroli Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie uporządkować miejsce realizacji przedmiotu umowy.

#### §6

##### **Ubezpieczenie**

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczeniowych od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia na sumę nie mniejszą niż 50.000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych), w tym z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy oraz za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków wyrządzone osobom trzecim.

2. Ubezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 musi obowiązywać przez cały okres trwania umowy. W przypadku upływu terminu ubezpieczenia przed dniem zakończenia umowy Wykonawca musi przedłożyć termin ubezpieczenia do czasu zakończenia umowy i natychmiast przedłożyć Zamawiającemu do wglądu wraz z dowodem opłacenia składek.

#### §7

##### **Wynagrodzenie**

1. Strony zgodnie potwierdzają, że Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie kosztorysowe ustalone na podstawie faktycznie wykonanych usług, przy zastosowaniu następujących niezmiennych do końca realizacji umowy cen jednostkowych netto, mających charakter ryczałtowy (określonych w ofercie Wykonawcy) oraz ilości faktycznie wykonanych i odebranych usług, powiększone o należny podatek VAT.

2. Na podstawie założonej liczby oraz rodzaju usług strony przewidują (szacują), iż łączne wynagrodzenie brutto z tytułu wykonania usług w całym okresie obowiązywania umowy, wynosi:

netto : ..... zł

brutto: ..... zł

(słownie brutto: .....złoty*ch* i 00/100 gr.)

Wynagrodzenie to obejmuje również koszt wykonania wszystkich niezbędnych zdaniem Wykonawcy czynności, prowadzących do spełnienia zakresu umowy określonego w §1.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.2. naliczane będzie w oparciu o następujące ceny jednostkowe netto:

- kontrola za przegląd jednego budynku

.....zł netto + VAT (..... %)

co stanowi kwotę brutto: ..... zł

4. Wykonawca oświadcza, że \*jest/ \*nie płatnikiem podatku VAT.

## §8

1. Zamawiający dopuszcza możliwość fakturowania częściowego tzn. Wykonawca może wystawiać faktury za przeglądy wykonane i odebrane w danym miesiącu kalendarzowym. Przedmiotem odbioru końcowego będą wszystkie przeglądy nie objęte odbiorami częściowymi.

2. Do faktury Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo załączyć protokoły z wykonanych kontroli budynków.

3. Podstawą do wystawienia faktur częściowych/końcowej są obustronnie podpisane protokoły odbioru (częściowe lub końcowy) przedmiotu umowy za przeglądy wykonane i odebrane w danym miesiącu kalendarzowym.

4. Strony postanawiają, że termin zapłaty faktur Wykonawcy będzie wynosić 30 dni licząc od daty ich doręczenia do Zamawiającego wraz z dokumentami rozliczeniowymi. Zapłata zostanie dokonana przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.

## § 9

1. Strony postanawiają, że z czynności odbioru częściowego i końcowego będą spisane odpowiednio protokoły odbioru, częściowego i końcowego zawierające wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, a w szczególności:

1) oznaczenia miejsca sporządzenia protokołu,

2) datę rozpoczęcia i zakończenia czynności odbioru,

3) oznaczenie osób uczestniczących w odbiorze i charakteru w jakim uczestniczą w tej czynności,

4) wymienienie dokumentów przygotowanych przez Wykonawcę i dokumentów przekazanych Zamawiającemu przy odbiorze,

5) wynik dokonanej sprawdzenia ilości i jakości robót podlegających odbiorowi, a w szczególności zgodności ich wykonania z umową, zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno - budowlanymi,

6) wymienienie ujawnionych wad lub drobnych usterek nie mających charakteru wad istotnych,

- 7) decyzję Zamawiającego co do przyjęcia lub odmowy przyjęcia oddawanego przez Wykonawcę przedmiotu umowy, co do terminu usunięcia ujawnionych wad, co do obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy za wady, które Zamawiający uznał jako nie nadające się do usunięcia lub co do powtórnego wykonania prac,
- 8) oświadczenia i wyjaśnienia Wykonawcy i osób uczestniczących w odbiorze,
- 9) podpisy przedstawicieli Zamawiającego, Wykonawcy i osób uczestniczących w odbiorze.

## **§ 10**

1. Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczególne:

- a) w przypadku spowodowania zniszczeń lub uszkodzeń w trakcie wykonywania prac lub wskutek realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy - naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego we własnym zakresie i na własny koszt,
- b) informowania z odpowiednim wyprzedzeniem użytkowników budynku o planowanych przeglądach, celem uzyskania dostępu do budynku poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku pisemnych informacji (opatrzonej podpisem i pieczętą PU ZGM) o planowanym terminie przeglądu, nazwie Wykonawcy i numeru kontaktowego oraz wskazania z imienia i nazwiska osób, które będą wykonywały przeglądy z ramienia Wykonawcy.
- c) w przypadku braku możliwości dokonania kontroli (przeglądu) obiektu budowlanego w pierwszym terminie, poinformowanie o nowym terminie planowanych przeglądów celem uzyskania dostępu do budynku, w których nie przeprowadzono kontroli w pierwszym terminie poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku informacji z pieczętą PU ZGM o planowanym terminie przeglądu i nazwie Wykonawcy,
- d) w przypadku braku możliwości dokonania kontroli (przeglądu) obiektu budowlanego w którymś z budynków w pierwszym terminie i drugim terminie, Wykonawca zobowiązany jest do bezzwłocznego pisemnego poinformowania tym Zamawiającego, celem uzyskania dostępu do jego dostępu.

## **§ 11**

### **Kary umowne**

1. Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:

1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) za odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Wykonawcy - w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 7 ust.2
- b) za zwłokę w wykonaniu określonego w § 1 przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 1 w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto przypadającego za wykonanie przeglądu budynku, którego dotyczy zwłoka (przy uwzględnieniu cen jednostkowych, o których mowa w § 7 ust.3, za każdy dzień zwłoki,
- c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto przypadającego za wykonanie przeglądu w budynku, którego dotyczy zwłoka (przy uwzględnieniu cen jednostkowych, o których mowa w §7 ust.3 za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,

d) za nie usunięcie wad w terminie dodatkowym, wyznaczonym przez Zamawiającego wysokość kary umownej zostanie podwyższona dodatkowo do 0,5% wynagrodzenia brutto przypadającego za wykonanie przeglądu w danym budynku, którego dotyczy zwłoka (przy uwzględnieniu cen jednostkowych, o których mowa w § 7 ust.3) za każdy dzień opóźnienia w realizacji zamówienia, liczony od upływu terminu dodatkowego wyznaczonego na usunięcie wad.

Kary, o których mowa w ust. 1. pkt. 1 zostaną potrącone bezpośrednio z wynagrodzenia Wykonawcy lub Zamawiający obciąży Wykonawcę stosowną notą księgową.

## 2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:

a) za odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Zamawiającego (tylko z winy umyślnej Zamawiającego) - w wysokości 10% maksymalnego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 7 ust. 2

b) za nieuzasadnioną zwłokę w przeprowadzeniu odbioru - w wysokości 10,00 zł - za każdy dzień zwłoki, licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony.

3. Po bezskutecznym upływie terminu dodatkowego, o którym mowa w ust.1 pkt.1. lit.d). Zamawiający uprawniony jest do wykonania zastępczego na koszt Wykonawcy, niezależnie od naliczenia kar umownych, o których mowa wyżej.

4. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## **§ 12**

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści Kodeksu cywilnego i innych postanowień niniejszej umowy, stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1) Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w całości lub w części:

a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,

b) w przypadku nie usunięcia wad w terminie dodatkowym wyznaczonym przez Zamawiającego na usunięcie wad,

c) w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że faktycznym Wykonawcą zamówienia jest inna firma (podwykonawca) lub inne osoby nie wymienione przez Wykonawcę w niniejszej umowie,

d) Wykonawca nie rozpoczął realizacji zamówienia (wykonywania kontroli) bez uzasadnionej przyczyny mimo upływu 14 dni od dnia zawarcia umowy, z przyczyn nie leżących po stronie Zamawiającego.

e) Wykonawca przerwał realizację zamówienia bez uzasadnionej przyczyny i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni.

2) Sytuacje, o których mowa w pkt. 1.1 ) traktowane będą jako odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Wykonawcy.

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli:

- a) Zamawiający, mimo wezwania, odmawia bez uzasadnionej przyczyny podpisania protokołu odbioru przedmiotu umowy,
- b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

## § 13

### Zmiany umowy, zakresu świadczenia i terminu wykonania

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. Wynagrodzenie należne Wykonawcy podlega automatycznej zmianie do zmiany wysokości podatku VAT obowiązującej w chwili powstania obowiązku podatkowego. W takim przypadku wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy ustalana jest każdorazowo z uwzględnieniem aktualnej stawki podatku VAT obowiązującej na dzień wystawienia faktury (powstania obowiązku podatkowego).
3. Termin wykonania świadczenia określony w § 2 ust.1. umowy - ulega wydłużeniu w przypadku:
  - wystąpienia przeszkody o charakterze „siły wyższej” która uniemożliwia realizację świadczenia; pojęcie „siła wyższa” oznacza wydarzenia zewnętrzne, nieprzewidywalne, nieoczekiwane i poza kontrolą stron niniejszej umowy, występujące po podpisaniu umowy, a powodujące niemożliwość realizacji umowy w jej obecnym brzmieniu, przy czym jedna ze stron może powołać się na zaistnienie siły wyższej tylko wtedy, gdy poinformuje w formie pisemnej Zamawiającego w ciągu 3 dni od dnia jej zaistnienia,
  - wystąpienia w trakcie realizacji zamówienia zmian przepisów prawa krajowego, co wpłynie na realizację zamówienia i spowoduje konieczność dostosowania realizacji umowy do zmian przepisów;
  - braku możliwości realizacji świadczenia wskutek okoliczności i przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 zmiana dokonuje się po pisemnym powiadomieniu Zamawiającego przez Wykonawcę o zaistnieniu powyższych okoliczności i potwierdzeniu ich wystąpienia przez Zamawiającego w formie spisane na tę okoliczność Protokołu Konieczności, podpisanego przez obie strony i przedkładanego do zatwierdzenia Zamawiającemu. Zmiana następuje wraz z zatwierdzeniem Protokołu Konieczności przez Zamawiającego. Termin realizacji ulegnie przedłużeniu o czas wstrzymania realizacji zamówienia z wyżej wymienionych przyczyn (przeszkód) określony w Protokole Konieczności, nie dłuższy jednak niż czas ich trwania.
5. Zamawiający zastrzega prawo do zaniechania wykonania świadczenia (zmniejszenia zakresu świadczenia) m. in. w przypadku: rozbiórki budynku, zmiany stanu prawnego budynku.

**W przypadku zaistnienia którejkolwiek z powyższych sytuacji, Zamawiający będzie informował na piśmie Wykonawcę o zaniechaniu wykonania świadczenia, w którymś z budynków objętych niniejszym postępowaniem.**

W takim przypadku wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie odpowiedniemu pomniejszeniu o wartość zaniechanego świadczenia na żądanie Zamawiającego. W związku z prawem Zamawiającego do zaniechania wykonania świadczenia, Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu odstępnego, odszkodowania itp.

**Wartość zaniechanego świadczenia ustalana będzie przez Zamawiającego na podstawie cen jednostkowych wynikających z oferty Wykonawcy. Zmiana (zmniejszenie) wynagrodzenia Wykonawcy nie wymaga w takim przypadku zawarcia aneksu do umowy.**

6. Na wypadek zmian w zasobie zarządzanych budynków, Zamawiający zastrzega sobie także prawo wskazania Wykonawcy potrzeby wykonania przeglądów w budynkach innych, niż wymienione w dokumencie (wykaz budynków), przy czym Wykonawca zobowiązany będzie wykonać przeglądy w tak wskazywanych budynkach, o ile ilość ich nie będzie przekraczać **10% (dziesięć procent)** ogólnej ilości wynikającej z tego wykazu budynków, rodzaj budynków nie będzie odbiegał od tych objętych ww. załącznikiem.

7. Wykonanie przeglądów, o których mowa w ust.6 objęte jest przedmiotem niniejszej umowy i nie wymaga jej zmiany (aneksu) i dokonywać się będzie na podstawie pisemnego powiadomienia. Wynagrodzenie za ich wykonanie naliczane będzie zgodnie z zasadami i stawkami określonymi w § 8 umowy.

**8. Zmiany, o których mowa w ust.2 dokumentowane będą przez strony stosownymi pisemnymi aneksami do niniejszej umowy.**

9. Jeżeli Zamawiający uzna, że zaistniałe okoliczności stanowiące podstawę do zmiany w umowie nie są zasadne, Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zadania zgodnie z warunkami zawartymi w zaproszeniu do złożenia oferty cenowej i niniejszej umowie.

#### § 14

Zamawiający nie wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### § 15

1) W czasie trwania umowy i w okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni o:

- zmianie siedziby lub nazwy Wykonawcy lub podwykonawców,
- toczącym się postępowaniu naprawczym w stosunku do Wykonawcy lub podwykonawców,
- upadłości likwidacyjnej lub upadłości z możliwością zawarcia układu wobec Wykonawcy względnie podwykonawców,
- zawieszeniu działalności firmy Wykonawcy lub podwykonawców,
- likwidacji firmy Wykonawcy lub podwykonawców,
- koniecznej i uzasadnionej zmianie podwykonawcy.

#### § 17

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.



## § 18

1. W wypadku powstania sporu powstałego w związku z niniejszą umową strony dążyć będą do ugodowego rozstrzygnięcia sporu, tj. w drodze negocjacji i porozumienia.
2. W przypadku niemożności ugodowego rozstrzygnięcia sporu sądem wyłącznie właściwym do rozpoznawania sporów powstałych w związku z niniejszą umową jest właściwy rzeczowo Sąd Rejonowy dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron umowy.

.....

ZAMAWIAJĄCY

.....

WYKONAWCA

Wykaz budynków objętych zamówieniem - określa załącznik nr 1 do umowy.