

WZÓR

UMOWA NR/KT/2022 roku

na wykonanie usługi kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych

zawarta w dniu2022 roku w Świebodzinie pomiędzy:

Wspólnotami Mieszkaniowymi, wymienionymi w załączniku nr 3 do niniejszej umowy, w imieniu których działa Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Świebodzinie, ul. Cegielniana 2, 66-200 Świebodzin reprezentowane przez:

Lidię Wiśniewską – Prezesa Zarządu ŚTBS Sp. z o. o. zwaną dalej „Zamawiającym”

a

....., zwanym dalej w treści umowy „Wykonawcą”

na podstawie dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy, została zawarta następująca umowa:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Zamawiający w imieniu reprezentowanych Wspólnot Mieszkaniowych zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę polegającą na wykonaniu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych w Świebodzinie w ilości 372 Wspólnot Mieszkaniowych wg wykazu stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie stanu technicznego budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z wymogami art. 62 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 poz. 2351 ze zm.) oraz § 4, 5 i 6 rozporządzenia MSWiA z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1065) i opisem przedmiotu zamówienia stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że wszystkie osoby wyznaczone przez niego do realizacji niniejszej umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia wymagane przepisami prawa.
4. Wykonawca oświadcza, iż cały zakres przedmiotu umowy wykona nakładem własnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, zasadami wiedzy technicznej.
5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem prac, miejscem wykonania usługi, że warunki wykonania usługi są mu znane i nie wnosi do nich uwag.
6. Za przestrzeganie przepisów BHP i PPOŻ w czasie wykonywania przedmiotu odpowiedzialny jest Wykonawca.

§ 2

Termin wykonania umowy

1. Termin rozpoczęcia przedmiotu umowy ustala się na dzień2022 roku .
2. Umowa wykonywana będzie wedle harmonogramu, który stanowić będzie zał. nr 5 do umowy.
3. Termin zakończenia przedmiotu umowy strony ustalają na dzień 30 listopada 2022 roku

§ 3

Obowiązki stron

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a. wykonania usługi wymienionej w § 1 i 2 zgodnie z przepisami art. 62 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021 poz. 2351 ze zm.) oraz § 4, 5 i 6 rozporządzenia MSWiA z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1065) i opisem przedmiotu zamówienia;
 - b. przeprowadzenia kontroli budynków przez osoby posiadające uprawnienia i kwalifikacje wymagane przepisami ustawy Prawo budowlane;
 - c. należytego i fachowego wykonania usługi własnymi środkami i narzędziami, z zachowaniem obowiązujących wymogów, przepisów i obowiązujących norm;
 - d. wyposażenia (na własny koszt) pracowników, którzy będą przeprowadzać kontrolę budynków w identyfikatory z imieniem i nazwiskiem pracownika oraz nazwa firmy Wykonawcy;
 - e. opracowania i dostarczenia harmonogramu realizacji przedmiotu umowy zaakceptowanego przez przedstawiciela Zamawiającego w terminie 7 dni od daty podpisania umowy;
 - f. wykonania kontroli budynków w kolejności i terminach ustalonych w opracowanym przez Wykonawcę harmonogramie i dostarczania na bieżąco protokołów z kontroli;
 - g. powiadomienia mieszkańców danego budynku o terminie wykonania kontroli budynku z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem z wywieszeniem informacji na tablicy ogłoszeń (na potwierdzenie wykonanie dokumentacji fotograficznej, dołączonej do protokołu);
 - h. sporządzenie i wydanie protokołów z kontroli. Protokół należy sporządzić w 1 egzemplarzu zgodnym z wymogami aktualnych przepisów oraz opisem przedmiotu umowy (jako załącznik nr 2 do umowy), odrębnie dla każdego budynku/WM w wersji drukowanej i elektronicznej na płycie CD w formacie pdf. Do protokołu z kontroli należy dołączyć dokumentację fotograficzną wykonaną w toku kontroli;
 - i. utrzymania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC) przez cały okres realizacji niniejszej umowy na kwotę co najmniej 70 000,00 , polisa ubezpieczenia stanowić będzie zał. nr 6 do umowy;
1. Wejście do budynków będzie następować w oparciu o upoważnienie wydane przez Zamawiającego. Wzór upoważnienia stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
2. Zamawiający zobowiązuje się do sprawdzenia dokumentacji rozliczeniowej Wykonawcy i zapłaty za wykonana usługę.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada wymagane obowiązującymi przepisami prawa uprawnienia i kwalifikacje do wykonania usług objętych niniejszą umową i dysponuje niezbędnym zapleczem technicznym i osobom do ich przeprowadzania.
4. Wykonawca przed rozpoczęciem przeglądu powinien zapoznać się z protokołami z poprzednich przeglądów, z protokołami odbioru robót remontowych wykonywanych w budynku w okresie od poprzedniego przeglądu, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku, a Zamawiający zobowiązuje się udostępnić mu posiadana dokumentację, Wykonawca szczegółowo odniesie się w protokole do treści poprzednich protokołów i dokumentacji;
5. Wykonawca odpowiada za jakość przedmiotu umowy i kompletność pod względem celu, któremu ma służyć oraz za pełne zabezpieczenie warunków BHP i P.POŻ. Przy wykonywaniu usług objętych niniejszą umową.
6. Wykonawca składa kserokopie uprawnień osób realizujących przedmiot niniejszej umowy tj.:

- uprawnienia osób do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej i zaświadczenie właściwej Izby Inżynierów Budownictwa;
- uprawnienia osób do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń i specjalności instalacyjnej i sieci oraz urządzeń cieplnych, wentylacyjnych i zaświadczenie właściwej Izby Inżynierów Budownictwa.

§ 4

Nadzór nad wykonaniem umowy

1. Przedstawicielem Zamawiającego do nadzoru nad przebiegiem i jakością wykonywania usług jest inspektor ds. technicznych, upoważniony do wydawania Wykonawcy zaleceń związanych z przedmiotem umowy, sprawdzeniem i rozliczeniem -
 - Tomasz Czepukowicz - inspektor ds technicznych – rejon 1 tel. 885 455 812
 - Piotr Gawęda. – inspektor ds technicznych – rejon 2 tel. 885 455 814
2. Przedstawicielem Wykonawcy do kierowania i nadzoru nad pracownikami jest.....
.....

§ 5

Wynagrodzenie za przedmiot umowy

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe na podstawie cen jednostkowych podanych w ofercie Wykonawcy (oferta wraz z protokołem uzgodnień i załącznikami stanowi załącznik do niniejszej umowy) i tak:
 - a. WM/budynek do 7 lokali -..... zł (brutto), Cena ogółem : 241 WM x zł (brutto) =zł (brutto);
 - b. WM/budynek od 8-12 lokali - zł (brutto), Cena ogółem : 93 WM xzł (brutto) = zł (brutto);
 - c. WM/budynek powyżej 12 lokali –zł (brutto), Cena ogółem : 38 WM xzł (brutto) =zł (brutto)
1. Cena ogółem za wykonanie przedmiotu umowy wynosi łącznie: (1.1+2.1+3.1):zł **(brutto)** (słownie:..... **złotych**).
2. Wysokość wynagrodzenia określonego w ust. 2 może ulec zmianie w przypadku zmian w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.
3. Ww. wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje wszystkie koszty związane z prawidłową realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty.
4. Wynagrodzenie nie podlega negocjacji w trakcie trwania umowy.
5. Zamawiających zastrzega sobie prawo dokonania zmiany należności wynikającej z niniejszej umowy w wysokości 100% wynagrodzenie za Wspólnotę Mieszkaniową, w której dokonano zmiany zarządcy, bądź wyłączono budynek z kontroli niezależnie od Zamawiającego, poczynając od dnia, w którym nastąpiła zmiana zarządcy i zmiana w załączniku nr 3 do niniejszej umowy. – nie wiem co autor miał na myśli

§ 6

Rozliczenie i płatności

1. Rozliczenie należności za wykonanie usługi zgodnie z § 1 następować będzie na podstawie faktur wystawionych oddzielnie na każdą nieruchomość w wysokości odpowiedniej ceny jednostkowej (brutto) przedstawionej w § 5 ust. 1 za dany budynek w oparciu o przedstawiony wykaz nieruchomości stanowiący załącznik nr 3 do umowy.
2. Rozliczenie należności za wykonane usługi zgodnie z § 1 następować będzie etapami, nie częściej niż raz w miesiącu i w oparciu o harmonogram wykonania Umowy przy uwzględnieniu jej rzeczywistego wykonania.

3. Do faktur dla każdej nieruchomości muszą być dołączone protokoły z wykonanej kontroli wg załączonego wzoru protokołu do niniejszej umowy, protokoły winny być potwierdzone przez osobę wyznaczoną ze strony Zamawiającego:
 1. Rejon 1 – Tomasz Czepukowicz
 2. Rejon 2 – Piotr Gawęda
4. Należność będzie płatna przez Zamawiającego przelewem na konto podane przez Wykonawcę na fakturze w terminie 14 dni od daty przedłożenia prawidłowo wystawionych faktur wraz z protokołami z kontroli i sprawdzenia przez przedstawiciela Zamawiającego.

§ 7

Odszkodowania i kary umowne

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

1. Wykonawca jest zobowiązany zapłacić Zamawiającemu karę umowną za:
 - a. zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy, tj. protokołów z wykonanych przeglądów – w wysokości 0,2% wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 2 za każdy dzień zwłoki. Ustala się, że Wykonawca popada w zwłokę każdorazowo w następnym dniu po terminach określonych w harmonogramie, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt e) umowy;
 - b. odstąpienie Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca – w wysokości 20% wynagrodzenia określonego w § 5 ust.2;
 - c. odstąpienie Wykonawcy od umowy z przyczyn, za które nie odpowiada Zamawiający – w wysokości 20% wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 2.
1. Zamawiający jest zobowiązany zapłacić wykonawcy karę umowną w razie odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający – w wysokości 10% wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 2.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody.
3. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

§ 8

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy jeżeli Wykonawca:
 - a. nie rozpoczął przedmiotu umowy lub ją przerwał i ja nie wznowił – mimo wezwania zamawiającego – przez okres dłuższy niż 7 dni;
 - b. nie wykonuje prac zgodnie z umową lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne;
 - c. usługę wykonał wbrew umowie i zasadom wiedzy technicznej oraz przepisom budowlanym.

§ 9

Sprawy sporne

Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 10

Przepisy szczególne

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz prawa budowlanego.
2. Umowa została sporządzona w 2- jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki do umowy:

1. Oferta wykonawcy wraz z protokołem uzgodnień

2. Opis przedmiotu umowy
3. Wykaz nieruchomości
4. Upoważnienie
5. Harmonogram
6. polisa OC

.....

(podpis Wykonawcy)

.....

(podpis Zamawiającego)