

WZOR

UMOWA NR/KT/2023 roku

na wykonanie usługi kontroli pięcioletniej stanu technicznego budynków mieszkalnych

zawarta w dniu 2023 roku w Świebodzinie pomiędzy:

Świebodzińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Świebodzinie, ul. Cegielniana 2, 66-200 Świebodzin reprezentowane przez:

Piotra Nowaka – Prezesa Zarządu ŚTBS Sp. z o.o. zwaną dalej „Zamawiającym”

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą, 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 pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych w Świebodzinie w ilości 373 Wspólnot Mieszkaniowych wg wykazu stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Zamawiający w imieniu własnym zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę polegającą na wykonaniu okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego 5 budynków mieszkalnych stanowiących zasoby własne wg wykazu stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
3. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie stanu technicznego budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z wymogami art. 62 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2023 poz. 682 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) oraz opisem przedmiotu zamówienia stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem prac, miejscem wykonania usługi, że warunki wykonania usługi są mu znane i nie wnosi do nich uwag.
5. Wykonawca oświadcza, iż cały zakres przedmiotu umowy wykona nakładem własnym.

§ 2

Termin wykonania umowy

1. Umowa wykonywana będzie wedle harmonogramu, który stanowić będzie zał. nr 5 do umowy.
2. Termin zakończenia przedmiotu umowy strony ustalają na dzień 30 listopada 2023 roku

§ 3

Obowiązki stron

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a. wykonania usługi wymienionej w § 1 zgodnie z przepisami tam wskazanymi;
 - 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 nazwy firmy Wykonawcy;
 - e. opracowania i dostarczenia harmonogramu realizacji przedmiotu umowy zaakceptowanego przez przedstawiciela Zamawiającego w terminie 5 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;
2. 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.

§ 4

Przebieg wykonywania umowy

1. 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.
2. Wejście do budynków będzie następować w oparciu o upoważnienie wydane przez Zamawiającego. Wzór upoważnienia stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
3. Wykonawca powiadomi mieszkańców danego budynku o terminie wykonania kontroli z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem z wywieszeniem informacji na tablicy ogłoszeń, na potwierdzenie czego wykona dokumentację fotograficzną i dołączy ją do protokołu.
3. Protokoły należy sporządzić w 1 egzemplarzu zgodnym z wymogami aktualnych przepisów oraz opisem przedmiotu zamówienia (jako załącznik nr 2 do umowy), odrębnie dla każdego budynku w wersji drukowanej. Do protokołu z kontroli należy dołączyć dokumentację fotograficzną wykonaną w toku kontroli.
4. Po wykonaniu całości usługi Wykonawca jest zobowiązany do wykonania kopii wszystkich protokołów zbiorczo w wersji elektronicznej utrwalonej na nośniku flash USB. Format zapisu protokołów .pdf, format zapisu plików zdjęciowych .jpg.

§5

Obowiązki dokumentacyjne

1. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu kopię polisy odpowiedzialności cywilnej (OC) kontrakt, delikt na kwotę co najmniej 70 000,00 zł. Polisa ubezpieczenia stanowić będzie zał. nr 6 do umowy. Wykonawca jest obowiązany do utrzymania ubezpieczenia od przez cały okres realizacji niniejszej umowy. W przypadku gdyby polisa stanowiąca załącznik do umowy straciła ważność w okresie wykonywania umowy, Wykonawca jest obowiązany przedłożyć Zamawiającemu niezwłocznie polisę na nowy okres.
2. Załącznikiem do oferty i umowy są kserokopie dokumentów poświadczających uprawnienia osób realizujących przedmiot niniejszej umowy tj.: uprawnień osób do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej i zaświadczenie właściwej Izby Inżynierów Budownictwa; uprawnień osób do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń i specjalności instalacyjnej i sieci oraz urządzeń cieplnych, wentylacyjnych i zaświadczenie właściwej Izby Inżynierów Budownictwa.

§ 6

Nadzór nad wykonaniem umowy

1. Zamawiający zobowiązuje się do sprawdzenia przekazanej dokumentacji Wykonawcy w terminie 7 dni od dnia jej przekazania. W tym terminie Zamawiający zgłosi uwagi, w tym żądanie poprawienia bądź uzupełnienia dokumentacji.

2. Zamawiający jest uprawniony do bieżącej kontroli wykonywania umowy i formułowania żądań usunięcia nieprawidłowości przez Wykonawcę.
3. Przedstawicielami Zamawiającego upoważnionymi do nadzoru nad przebiegiem i jakością wykonywania usług, do wydawania Wykonawcy zaleceń związanych z przedmiotem umowy oraz sprawdzenia i rozliczenia wykonania usługi są inspektorzy ds. technicznych;
 - Łukasz Graczyk – inspektor ds. technicznych – rejon 1 tel. 885 455 812
 - Piotr Gawęda – inspektor ds. technicznych – rejon 2 tel. 885 455 814
4. Przedstawicielem Wykonawcy do kierowania i nadzoru nad pracownikami jest

§ 7

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 x zł (brutto) = zł (brutto);
 - c. WM/budynek powyżej 12 lokali – zł (brutto), Cena ogółem: 39 WM x zł (brutto) = zł (brutto).
2. Cena ogółem za wykonanie przedmiotu umowy wynosi łącznie: (a+b+c): zł (brutto) słownie : (.....).
3. Budynki własne – zł (brutto), Cena ogółem: 5 budynków x zł (brutto) = zł (brutto).
4. Wysokość wynagrodzenia określonego w ust. 1 – 2 może ulec zmianie w przypadku zmian w załączniku nr 3 do niniejszej umowy. Zamawiający bez zmiany umowy może pomniejszyć bądź rozszerzyć ilość budynków poddanych kontroli z uwagi na zmianę zarządcy budynku bądź innych okoliczności niezależnych od Zamawiającego.
5. Ww. wynagrodzenie ryczałtowe jednostkowe obejmuje wszystkie koszty związane z prawidłową realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty. Wynagrodzenie nie podlega zmianom ani waloryzacji w trakcie trwania umowy.

§ 8

Rozliczenie i płatności

1. Rozliczenie należności za wykonanie usługi następować będzie na podstawie faktur wystawionych oddzielnie na każdą nieruchomość w wysokości odpowiedniej ceny jednostkowej (brutto) przedstawionej w § 7 ust. 1 i ust. 3 za dany budynek w oparciu o przedstawiony wykaz nieruchomości stanowiący załącznik nr 3 do umowy.
2. Rozliczenie należności za wykonane usługi następować będzie etapami, nie częściej niż raz w miesiącu, 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 (załącznik nr 7), protokoły winny być potwierdzone przez osobę wyznaczoną ze strony Zamawiającego.
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.

§ 9

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 § 7 ust. 2 za każdy dzień zwłoki. Ustala się, że Wykonawca popada w zwłokę każdorazowo w następnym dniu po terminach określonych w harmonogramie;
 - b. odstąpienie Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca – w wysokości 20% wynagrodzenia określonego w § 7 ust.2;
 - c. odstąpienie Wykonawcy od umowy z przyczyn, za które nie odpowiada Zamawiający – w wysokości 20% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 2;
 - d. niedostarczenia zbiorczej kopii protokołów na nośniku flash usb w wysokości 40 %
2. 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 § 7 ust. 2.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody.
4. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

§ 10

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiających 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 nienależyście, w tym wbrew zasadom wiedzy technicznej oraz przepisom budowlanym, wykonuje swoje zobowiązania umowne i mimo wezwania Zamawiającego w wyznaczonym terminie nie usunął nieprawidłowości.

§ 11

Przepisy końcowe

1. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz wskazanych w § 1 aktów prawnych.
3. Umowa została sporządzona w 2- jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
(podpis Wykonawcy)

.....
(podpis Zamawiającego)

Załączniki do umowy:

1. Oferta wykonawcy
2. Opis przedmiotu zamówienia;
3. Wykaz budynków;
4. Upoważnienie;
5. Harmonogram;
6. Polisa OC;
7. Protokół wykonania umowy.