

## UMOWA NR .../2021

o wykonanie 5-cio letniej okresowej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych  
wraz z kontrolą instalacji elektrycznej i piorunochronnej

zawarta dnia \_\_\_\_\_ 2021r. w Woli, pomiędzy:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola” z siedzibą w Woli /kod: 43 – 225/ przy ul. Lipowa 7, prowadząca działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Katowicach – Wschód VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000138135 NIP: 638 – 000 – 07 – 58 ; REGON: 001019326

reprezentowana przez:

\_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_ -

zwana dalej „Zamawiającym”

a :

\_\_\_\_\_ zamieszkały w \_\_\_\_\_ ( kod: \_\_\_\_\_ ) przy ul. \_\_\_\_\_, legitymujący się dowodem osobistym seria \_\_\_\_\_ numer \_\_\_\_\_ wydanym dnia \_\_\_\_\_ przez \_\_\_\_\_, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ ( kod: \_\_\_\_\_ ) przy ul. \_\_\_\_\_, zgodnie z Informacją z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

Rzeczypospolitej Polskiej z dnia \_\_\_\_\_

NIP: \_\_\_\_\_; REGON: \_\_\_\_\_

reprezentowany przez:

\_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_ -

zwany dalej „Wykonawcą”,

Umowa została zawarta w trybie przetargu nieograniczonego w oparciu o zapisy §3 Regulaminu postępowania przy przeprowadzaniu przetargów na roboty projektowe, remontowo – budowlane, modernizacyjne, konserwacyjne oraz przeglądy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola” o następującej treści:

## §1

## PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest: **Wykonanie okresowej co najmniej raz na 5 lat kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych oraz ich otoczenia, instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wola” w Woli.**

2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia oraz oferta stanowią integralną część umowy.

## §2

## WARTOŚĆ ZAMÓWIENIA

1. Za wykonanie przedmiotu umowy w okresie od chwili zawarcia umowy do dnia 30.06.2021r. ustala się wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie ze złożoną ofertą:

kwota netto .....zł.

Słownie: ..... złotych netto

stawka VAT 23%

kwota brutto .....zł.

**Słownie:** .....

w tym zryczałtowane wynagrodzenie za 1 budynek wynosi:

kwota netto .....zł.

Słownie: .....złoty netto

stawka VAT 23%

kwota brutto .....zł.

**Słownie:** .....

2. Rozliczenie nastąpi wg ilości faktycznie wykonanych kontroli z zastosowaniem cen jednostkowych ryczałtowych dla budynku – tj. kontroli całości budynku pod względem techniczno-budowlanym, odgromowym i elektrycznym będących przedmiotem umowy.

W cenie jednostkowej ryczałtovej za budynek został również uwzględniony koszt wykonania kontroli instalacji odgromowej i elektrycznej każdego lokalu.

3. Podstawą do wypłaty wynagrodzenia jest złożenie kompletu protokołów z okresowej kontroli budynku, protokołu kontroli instalacji odgromowej i instalacji elektrycznej oraz dostarczenia do siedziby Zamawiającego prawidłowo sporządzonej faktury.

4. Wynagrodzenie za wykonane prace płatne będzie z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy wskazane w fakturze w terminie do 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury wraz z protokołami kontroli o których mowa w § 2 ust. 3 umowy.

### §3

#### UMOWY Z PODWYKONAWCĄ

1. W razie zawarcia umowy z podwykonawcą, Wykonawca przed podpisaniem umowy o zamówienie, zobowiązany jest do przedstawienia projektu umowy o podwykonawstwo do uzgodnienia Zamawiającemu.
2. Ewentualna zmiana podwykonawcy w trakcie realizacji zamówienia może nastąpić tylko za uprzednią zgodą Zamawiającego, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Jeśli Wykonawca część prac podzleci podwykonawcy, a zawarcie umowy z podwykonawcą nastąpiło w trybie i na warunkach określonych w ust.1 niniejszego paragrafu, wypłata wynagrodzenia Wykonawcy uzależniona jest od przedstawienia dowodu zapłaty podwykonawcy. W razie nieprzedstawienia tego dowodu, Zamawiający zatrzyma część wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy.

### §4

#### TERMIN REALIZACJI

Czas trwania zamówienia: od pierwszego dnia roboczego po dniu podpisania umowy do dnia 30.06.2021r.

### §5

#### OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) Wykonania okresowej kontroli pięcioletniej budynków według wymogów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej, art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz wydanych na ich podstawie przepisów wykonawczych i norm przedmiotowych, w tym m.in. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz innych aktów prawnych, których stosowanie jest niezbędne dla prawidłowego wykonania umowy, a które nie zostały przywołane w niniejszym paragrafie wraz ze sporządzeniem stosownych protokołów (oddzielnie protokołu z kontroli technicznej, protokołu z kontroli instalacji odgromowej i protokołu z kontroli instalacji elektrycznej) i nakazów do usunięcia nieprawidłowości w budynkach i lokalach z podziałem na zarządcę nieruchomości i mieszkańca.
2. Ze strony Wykonawcy osobą wyznaczoną do kontaktów z Zamawiającym będzie osoba posiadająca uprawnienia konstrukcyjno-budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń – Pan .....dyżurujący pod nr telefonu .....
3. Urządzenia używane przez Wykonawcę w czasie wykonywania prac objętych przedmiotem zamówienia powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie. Na każde żądanie Zamawiającego - Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu w stosunku do wskazanych urządzeń certyfikat na znak bezpieczeństwa, świadectwo homologacji, deklaracje zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą oraz fakturę zakupu.
4. W kwocie oferty na przedmiotowe zamówienie muszą być zawarte wszelkie koszty związane z robotami przygotowawczymi, porządkowymi, nadzoru nad pracami i wszystkie inne koszty których poniesienie przez Wykonawcę jest niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu umowy a które nie zostały ujęte w niniejszym ustępie.
5. Wykonawca w czasie realizacji prac będzie utrzymywał ład i porządek na terenie, na którym je wykonuje, a także zapewni warunki bezpieczeństwa i p.poż. określone w przepisach szczególnych.
6. Wykonawca zorganizuje (w przypadku wystąpienia takiej potrzeby) we własnym zakresie zaplecze techniczne w rozmiarach koniecznych dla przeprowadzenia prac.
7. Wykonawca zobowiązuje się do uregulowania należności za świadczone przez Zamawiającego (w przypadku wystąpienia takiej potrzeby) usługi w zakresie zapewnienia możliwości korzystania z energii elektrycznej i wody. Stosowne ryczałty na energię elektryczną oraz wodę i ścieki zostaną określone w oddzielnym protokole.
8. Wykonawca powiadomi Zamawiającego o każdej groźbie opóźnienia prac spowodowanej nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków ciążących na Zamawiającym. W wypadku niewykonania powyższego obowiązku Wykonawca traci prawo do podniesienia powyższego zarzutu po zakończeniu prac.

9. Wykonawca ponosi odpowiedzialność prawną i finansową wobec Zamawiającego i osób trzecich, za wszelkie szkody wynikłe z zaniechania realizacji umowy, niedbalstwa lub działania niezgodnego z umową, ze sztuką budowlaną lub obowiązującymi przepisami.

## §6

### WARUNKI RĘKOJMI I GWARANCJI

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 1 rocznej rękojmi na wady fizyczne zgodnie z postanowieniami art. 556 Kodeksu cywilnego.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu 1 rocznej gwarancji na wykonane przez siebie prace licząc od dnia zakończenia umowy.
3. Zakres świadczeń gwarancyjnych obejmuje:
  - 1) naprawę gwarancyjną, tj. przywrócenie przedmiotowi utraconych właściwości użytkowych w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od daty zgłoszenia przez Zamawiającego,
  - 2) zwrot wszelkich dodatkowych kosztów naprawy poniesionych przez Zamawiającego wskutek zlecenia jej wykonania innemu Wykonawcy w przypadku, gdy Zamawiający dwukrotnie bezskutecznie wzywał Wykonawcę do jej wykonania w okresie gwarancji.
4. Wykonawca oświadcza, że wszelkie czynności określone w ust. 3 w okresie gwarancji zobowiązuje się wykonać bezpłatnie.
5. W pozostałym zakresie zastosowanie mają przepisy art. 577-581 k.c.

## §7

### KARY UMOWNE

1. Strony ustalają, że obowiązującą formę odszkodowania będą stanowiły kary umowne naliczane z następujących tytułów:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1,0 % wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad ujawnionych przy odbiorze lub w okresie rękojmi Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1,0 % wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,
  - 3) za odstąpienie od umowy bez ważnej przyczyny strona odstępująca zapłaci karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1.
2. Maksymalna wysokość kar umownych naliczonych z przyczyn określonych w pkt 1 – 3 nie może przekroczyć łącznie 30% wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy naliczając jednocześnie Wykonawcy karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1 jeżeli Wykonawca nie przystąpił do realizacji prac do połowy okresu przewidzianego do całościowej realizacji przedmiotu umowy.
4. Odstąpienie od umowy i naliczenie kary umownej z przyczyn, o których mowa w ust. 3 nie wymaga od Zamawiającego wcześniejszego dostarczenia Wykonawcy wezwania do podjęcia prac.
5. Okres, o którym mowa w ust. 3 liczy się od dnia podpisania umowy.
6. Przepis ust. 3 stosuje się również w przypadku, gdy Wykonawca:
  - 1) opóźnia się z realizacją prac, w takim stopniu, że istnieje uzasadnione podejrzenie, że nie będzie w stanie ukończyć całości prac przed upływem terminu przewidzianego do całościowego zakończenia przedmiotu umowy. O tym, czy Wykonawca opóźnia się z realizacją prac, w takim stopniu, że istnieje uzasadnione podejrzenie, że nie będzie w stanie ukończyć całości prac przed upływem terminu przewidzianego do całościowego zakończenia przedmiotu umowy jednostronnie decyduje Zamawiający,
  - 2) nienależycie wykonuje przedmiot umowy pomimo wezwania go ze strony Zamawiającego do zaprzestania naruszeń.
7. W przypadku naliczenia zgodnych z umową i wymagalnych kar umownych Zamawiający zastrzega sobie prawo do ich potrącenia z kwoty faktury, w przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty wystawionej noty, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę.
8. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
9. Strony nie odpowiadają względem siebie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania oraz opóźnienia w realizacji, jeżeli nastąpiło to z powodu siły wyższej.
10. Za siłę wyższą uznaje się zjawiska o charakterze zewnętrznym, mające nadzwyczajny charakter, nie dające się przewidzieć oraz którym nie można zapobiec. W szczególności są to zdarzenia o charakterze katastrof przyrodniczych lub nadzwyczajne zaburzenia życia zbiorowego. Za siłę wyższą uważa się także zakaz dalszego prowadzenia robot wynikający z prawomocnego orzeczenia sądowego lub administracyjnego.
11. Nie uznaje się za siłę wyższą: strajków w przedsiębiorstwach stron; utraty lub wstrzymania zewnętrznych źródeł finansowania lub pogorszenia sytuacji finansowej z innych przyczyn (w szczególności: wstrzymania lub ograniczenia kredytu przez instytucje finansowe; zmniejszenia podaży wyrobów budowlanych lub urządzeń koniecznych do wykonania przedmiotu umowy; trudności w zatrudnieniu pracowników; istotnego wzrostu cen wyrobów budowlanych lub urządzeń).
12. Strony obowiązane są do wzajemnego informowania się o wystąpieniu okoliczności o których mowa

w ust. 10 niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie trzech dni od dnia, w którym dowiedziały się o tych okolicznościach.

## **§8 ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Oprócz przyczyn określonych w w § 7 ust. 1 pkt. 3 i ust. 6 pkt. 1-2 Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy jeżeli:
  - 1) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy;
  - 2) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy;
  - 3) Wykonawca przerwał realizację usługi bez uzasadnienia i przerwa ta trwa dłużej, niż 1 tydzień.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, gdy:
  - 1) Zamawiający utrudnia wykonanie przedmiotu umowy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

## **§9 ROZSTRZYGANIE SPORÓW**

1. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji umowy, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, w drodze dwustronnych negocjacji.
2. W przypadku niemożliwości rozstrzygnięcia sporu, w sposób opisany w § 9 ust. 1 właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

## **§10 ZMIANY LUB UZUPEŁNIENIA**

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu.
2. Zamawiający dopuszcza zmianę wysokości wynagrodzenia w przypadku urzędowej zmiany stawki VAT na usługi objęte przedmiotem zamówienia.

## **§11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zamawiający powołuje Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w osobie: Pan .....  
tel. ....
2. W przypadku pojawiających się wątpliwości w trakcie wykonywania robót budowlanych opisanych niniejszą umową należy zwrócić się do Inspektora Nadzoru Inwestorskiego wymienionego w ust. 1 powyżej, a ten po konsultacji z Zamawiającym udzieli stosownych wyjaśnień.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednakowo brzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze dla Zamawiającego, 1 egzemplarz dla Wykonawcy.
5. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny, ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej ustawy z dnia 7 lipiec 1994r. Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi, m.in. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz zapisy innych aktów prawnych nie wymienionych w niniejszym paragrafie, a których stosowanie jest konieczne w celu prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**