

U M O W A Nr / 2025 (PROJEKT)

zawarta w dniu pomiędzy:

Zakładem Usług Komunalnych Spółka z o.o., ul. Armii Krajowej 21, NIP: 672-17-59-965, REGON: 331031889, kapitał zakładowy 13.282.000,00 zł, działającym na podstawie KRS0000085020, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, działającym jako Zarządca w imieniu i na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych, reprezentowanym przez:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| 1. . mgr inż. Arkadiusz Kot | – Prezes Zarządu |
| 2. mgr Aleksandra Dombek | – Główna Księgowa |
- zwanym dalej „ZAMAWIAJĄCYM”

a

firmą,

reprezentowaną przez:

- | | |
|---------|--------------|
| 1. | – Właściciel |
|---------|--------------|

zwanym dalej w umowie "WYKONAWCĄ" (wybrany w ramach przeprowadzonego zapytania ofertowego na zadanie pn. „Wykonanie corocznych oraz pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych wielorodzinnych (Wspólnoty Mieszkaniowe), obiektów gospodarczych o różnym przeznaczeniu będących pod Zarządem Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Świdwinie znak : ZUK/ZO/ZGM/2/2025) ,

zwanym dalej wspólnie „STRONAMI”, lub z osobna „STRONĄ”

o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania **wymaganych obowiązującym prawem budowlanym i aktami wykonawczymi do ustawy rocznych oraz pięcioletnich kontroli budynków (nieruchomości) będących w zarządzie Zakładu Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Świdwinie Świdwin, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynków.**
2. Wykonawca zobowiązany zostaje do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z:
 - a) obowiązującą ustawą Prawo budowlane z dnia 07.07.1994r. (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021r. poz. 11, 234, 282, 784) oraz aktami wykonawczymi do ustawy,
 - b) zapisami niniejszej umowy;
 - c) ofertą cenową stanowiącą integralną część umowy.

II. OBOWIĄZKI I ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI WYKONAWCY

§ 2.

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- a) wykonanie corocznej oraz pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych i gospodarczych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz sporządzenie stosownego protokołu,
 - b) zapoznanie się przed rozpoczęciem kontroli z protokołami z poprzednich kontroli, protokołami odbioru robót remontowych wykonanych budynkach w okresie od poprzedniej kontroli,
 - c) Wykonawca zobowiązuje się, że będzie wykonywał przeglądy w godzinach od 9:00 do 19:00,
 - d) Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt sprzętu dopuszczonego do stosowania dla tych celów, niezbędnych do wykonywania przedmiotu umowy,
 - e) W czasie realizacji prac Wykonawca będzie utrzymywał porządek na terenie objętym przedmiotem umowy, strzegł mienia znajdującego się na danym terenie, a także zapewni wszelkie warunki bezpieczeństwa,
 - f) w przypadku spowodowana zniszczeń lub uszkodzeń w trakcie wykonywania prac lub wskutek realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy zobowiązany on jest do naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego we własnym zakresie i na własny koszt,
 - g) Informowanie z odpowiednim wyprzedzeniem (**m.in. 3 dni przed rozpoczęciem przeglądu**) przedstawiciela Zamawiającego oraz mieszkańców/użytkowników poszczególnych budynków o planowanych przeglądach w celu uzyskania dostępu do części wspólnych budynku poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń lub w budynku (drzwi wejściowe) pisemnych informacji (opatrzonej podpisem z pieczęcią Wykonawcy oraz pieczęcią Zamawiającego) o planowanym terminie przeglądu, nazwie Wykonawcy i numeru kontaktowego oraz wskazanie z imienia i nazwiska osób, które będą wykonywały przeglądy z ramienia Wykonawcy,
 - h) w przypadku braku możliwości dokonania kontroli, w którymś z budynków/pomieszczeń Wykonawca zobowiązany jest do bezzwłocznego pisemnego, telefonicznego bądź osobistego poinformowania o tym fakcie Zamawiającego, w celu uzyskania dostępu do budynku (poszczególnych elementów budynku),
 - i) Wykonawca zobowiązany jest **sporządzić i dostarczyć Zamawiającemu poszczególne protokoły w terminie do 14 dni od daty wykonania przeglądu w formie papierowej oraz elektronicznej przesyłając je na adres e-mail wskazany przez Zamawiającego**,
 - j) Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania harmonogramu przeglądów uwzględniając termin poprzedniego przeglądu.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i terminowość wykonania przedmiotu umowy oraz za bezpieczeństwo osób trzecich.
 3. Zakres kontroli stanu technicznego budynków i budowli będzie obejmował zakres wskazany w art. 62 ust.1 pkt.1 obowiązującej ustawy Prawo budowlane.
 4. Wykonawca jest zobowiązany uzupełnić braki i wady stwierdzone przez Zamawiającego oraz jest zobowiązany do wprowadzenia poprawek i modyfikacji jeżeli przedmiot umowy nie został

opracowany zgodnie z umową (protokół z przeglądu), wytycznymi Zamawiającego oraz obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3.

Wykaz budynków objętych umową stanowi załącznik nr 1 i będzie aktualizowany w czasie obowiązywania niniejszej umowy uwzględniając aktualną sytuację Zamawiającego.

§ 4.

1. Zamawiający do odbioru przedmiotu umowy wskazuje następujące osoby:
..... tel.
(*zapis zostanie uzupełniony przed zawarciem umowy).
2. Wykonawca wskazuje do realizacji przedmiotu umowy tj. wykonywania kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego następujące osoby:
..... tel.
(*zapis zostanie uzupełniony przed zawarciem umowy).

III. ZOBOWIĄZANIA OGÓLNE

§ 5.

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na **czas określony: od dnia zawarcia umowy do 31.12.2026r.**
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem **miesięcznego okresu wypowiedzenia**, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po zakończeniu miesiąca, w którym nastąpiło wypowiedzenie, z zastrzeżeniem pkt. 3 niniejszego paragrafu.
3. Strony zgodnie postanawiają, że złożenie wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron nie wpływa na realizację zamówień złożonych przed tą datą. W takim wypadku okres wypowiedzenia ulega wydłużeniu o czas niezbędny na realizację ostatniego złożonego zamówienia, ustalony zgodnie z harmonogramem realizacji tego zamówienia.

IV. WYNAGRODZENIE

§ 6.

1. Za wykonanie robót wymienionych w §1 Wykonawca otrzyma wynagrodzenie umowne.
2. Podstawę wynagrodzenia stanowi cena ofertowa za wykonanie 1-krotnej kontroli (przeglądu) każdego z budynków (nieruchomości):
 - a) w ramach corocznego przeglądu:

➤ budynek do 1000 m ³	- kwota zł brutto
➤ budynek od 1000 m ³ do 2000 m ³	- kwota zł brutto
➤ budynek od 2000 m ³ do 5000 m ³ i powyżej	- kwota zł brutto
➤ obiekty gospodarcze	- kwota zł brutto
 - b) w ramach pięcioletniego przeglądu:

➤ budynek do 1000 m ³	- kwota zł brutto
➤ budynek od 1000 m ³ do 2000 m ³	- kwota zł brutto
➤ budynek od 2000 m ³ do 5000 m ³ i powyżej	- kwota zł brutto

3. **obiekty gospodarcze** - kwota zł brutto
4. Wykonawca gwarantuje **stałość ceny** przez **cały okres** zawarcia umowy.
5. Poszczególne stawki za wykonanie usługi przeglądu będą niezmiennie przez cały okres trwania umowy, chyba że zaistnieje szczególna przesłanka do ich waloryzacji podyktowana zmianą przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
6. Na wniosek Wykonawcy zmiana ceny z powodu inflacji w następnych latach będzie dokonywana w oparciu o współczynnik wzrostu cen towarów i usług ustalony przez Główny Urząd Statystyczny – na podstawie danych za miniony rok. Wykonawca złoży pisemny wniosek o zmianie ceny z w/w powodu w terminie 14 dni przed planowaną zmianą.
7. Wynagrodzenie należne Wykonawcy podlega automatycznej zmianie do zmiany wysokości podatku VAT obowiązującego 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). W takich przypadkach zmiana wynagrodzenia następuje poprzez sporządzenie aneksu do umowy.
8. Podstawą wystawiania faktur będą protokoły z kontroli na poszczególne budynki.
9. Zapłata wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie faktur VAT, wystawionych w terminie do 15 dni od zakończenia prac wynikających z umowy.
10. Faktury dotyczące usług realizowanych na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych będą wystawiane bezpośrednio na adresy Wspólnot zgodnie z załącznikiem.
11. Zamawiający dokona zapłaty należności Wykonawcy w terminie **do 21 dni od daty dostarczenia faktury**.
12. Należność z tytułu faktury płatna będzie przez Zamawiającego przelewem na konto podane przez Wykonawcę na fakturze.
13. Za datę zapłaty należności uważa się datę wysłania przez Zamawiającego polecenia przelewu bankowego.

V. ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 7.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy:
- a) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
 - b) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy;
 - c) w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego nastąpi zajęcie majątku Wykonawcy lub jego znacznej części,
 - d) Wykonawca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje jej pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania.
 - e) Wykonawca realizuje usługi przewidziane niniejszą umową niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy,
 - f) Wykonawca z własnej winy przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 14 dni.

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zamawiający:
 - a) zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy,
 - b) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktury, mimo dodatkowego wezwania, w terminie miesiąca od upływu terminu na zapłatę faktur określonego w niniejszej umowie.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy należy złożyć drugiej stronie w formie pisemnej pod rygorem nieważności - oświadczenie o odstąpieniu od umowy musi zawierać uzasadnienie.
4. Postanowienia niniejszej umowy nie wyłączają stosowania przez strony przepisów Kodeksu Cywilnego w zakresie odstąpienia od umowy

VI. KARY UMOWNE

§ 8.

Strony ustalają kary umowne:

1. Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne:
 - za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia umownego od realizacji, którego Zamawiający odstąpił.
2. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 1% całkowitego wynagrodzenia za obiekt którego zwłoka dotyczy, za każdy dzień zwłoki,
 - za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego od realizacji, którego Wykonawca odstąpił.
3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

VII. ZMIANY UMOWY

§ 9.

1. Zamawiający przewiduje możliwość wprowadzenia zmian do treści zawartej umowy w następującym zakresie:
 - 1) Zmiana terminu realizacji umowy (w tym wyznaczonego terminu przeglądu danego obiektu zgodnie z harmonogramem) – rozpoczęcia lub zakończenia, może nastąpić przy uwzględnieniu następujących okoliczności:
 - a) Wystąpienia siły wyższej rozumianej jako zjawisko o charakterze zewnętrznym, nadzwyczajnym, któremu nie można zapobiec normalnymi środkami oraz za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, niemożliwym do przewidzenia i nieuchronnym, w tym zjawisko atmosferyczne takie jak: opady powodujące miejscowe i czasowe powodzie lub podtopienia, tornada, gradobicie, pożar, oblodzenie lub gołoledź uniemożliwiająca czasowe poruszanie się po drogach lub prowadzenie prac, wysokie temperatury o dużej uciążliwości przy pracach „na zewnątrz” – powyżej 30 ° C;
 - b) W przypadku konieczności lub zasadności uwzględnienia wpływu innych przedsięwzięć i działań związanych z przedmiotem umowy;
 - c) Wystąpienia opóźnienia w dokonaniu określonych czynności lub ich zaniechanie przez właściwe organy administracji państwowej lub samorządowej względem danego obiektu podlegającego przeglądowi, które nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność;

- d) W sytuacji gdy wystąpi okoliczność leżąca po stronie Zamawiającego, w szczególności wstrzymanie dokonania przeglądu przez zamawiającego,
 - e) Zmiana treści załączników w zakresie: ilości budynków objętych przeglądami.
- 2) Istotnych zmian w przepisach ustawowych i aktach wykonawczych związanych z przedmiotem zamówienia, które nastąpiły po dniu podpisania umowy;
2. Zamawiający przewiduje także zmiany umowy polegające na zastąpieniu dotychczasowego Wykonawcy nowym, w przypadku zaistnienia poniższych okoliczności:
- a) W wyniku sukcesji, wstępując w prawa i obowiązki Wykonawcy, w następstwie przejęcia, połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia lub nabycia dotychczasowego Wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, pod warunkiem, że nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy.
3. Każda zmiana umowy musi być wprowadzona pisemnym aneksem, najpóźniej do upływu pierwotnego terminu realizacji.
4. Wszystkie postanowienia określone w ust. 4 stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10.

1. Każda ze Stron może rozwiązać niniejszą umowę bez podawania przyczyny z zachowaniem zapisów §5 pkt. 2 i 3.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle wykonywania przedmiotu umowy strony rozstrzygać będą polubownie.
3. W przypadku nie osiągnięcia porozumienia, spory podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Wykonawca odpowiada za przestrzeganie przepisów BHP i PPOŻ podczas wykonywania prac i odpowiada z tego tytułu za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim.
5. Wykonawca nie może przenosić na osoby trzecie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 11.

W sprawach nie uregulowanych w treści umowy, zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy kodeksu postępowania cywilnego.

§ 12.

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
ZAMAWIAJĄCY

.....
WYKONAWCA