

## **UMOWA NR .../ZT/U/2025** **[kontrolę okresowe obiektów]**

Zawarta w dniu ... 2025 r. w Lublinie, pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „CZUBY” z siedzibą w Lublinie ul. Watykańska 6, 20-538 Lublin, o numerze NIP:7120160514, REGON: 000823960** wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr **KRS 0000082134**,  
którą reprezentuje:

1. ...

2. ...

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a:

...

którą reprezentuje:

1. ...

2. ...

zwanym dalej „**Zleceńbiorcą**”

### **§ 1**

#### **Postanowienia wstępne**

Umowa niniejsza zostaje zawarta na przeprowadzenie **rocznych kontroli stanu technicznego wybranych obiektów budowlanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie**, po rozstrzygnięciu postępowania w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z Regulaminem udzielenia zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „CZUBY” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych (zwana dalej „Umową”).

### **§ 2**

#### **Przedmiot Umowy**

1. Zleceńbiorca zobowiązuje się do przeprowadzenia na rzecz Zamawiającego rocznych kontroli okresowych instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, lokali usługowych i budynków administracyjno-warsztatowych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie, w Osiedlu : *(za zadanie uznaje się Osiedle....)*. na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. oraz §4-6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
2. Ponadto Zleceńbiorca zobowiązuje się do:
  - 1) sporządzenia protokołów pokontrolnych oraz wykonania pełnej dokumentacji z przeglądu podpisanej przez osobę uprawnioną w odpowiedniej specjalności,
  - 2) przekazania Zamawiającemu protokołów w formie papierowej i elektronicznej w terminie określonym w § 3 ust. 2 Umowy.

<sup>1</sup> Na szaro zaznaczone elementy edytowalne w ramach docelowej Umowy

3. Wszelkie prace nie ujęte w zakresie SIWZ, a niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy, Zleceniobiorca winien był uwzględnić w ofercie.
4. Szczegółowy zakres SIWZ, warunki oraz sposób jego przeprowadzenia określają postanowienia niniejszej Umowy wraz z załącznikami określonymi w ust. 6.
5. Przedmiot Umowy winien być wykonany zgodnie z prawem budowlanym, złożoną ofertą, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru, zasadami współczesnej wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami prawa, normami, warunkami technicznymi i zaleceniami Zamawiającego oraz na warunkach określonych niniejszą Umową.
6. Integralnymi częściami Umowy są załączniki:
  - 1) oferta Zleceniobiorcy z załącznikami,
  - 2) harmonogram zlecenia,
  - 3) Protokół z okresowej kontroli.

### § 3

#### Termin realizacji

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu Umowy ustala się dla zadania:..... na dzień ... **2025 r.**, a szczegółową realizację przedmiotu Umowy określa harmonogram, stanowiący **załącznik nr 2** do Umowy.
2. Zleceniobiorca zobowiązuje się przeprowadzić Przeglądy w nieprzekraczalnym terminie dla zadania.....: .....do dnia .....**2025 r.**
3. Za termin zakończenia zlecenia uważa się datę zgłoszenia przez Zleceniobiorcę gotowości do odbioru końcowego, wykonanego zgodnie z niniejszą Umową i powszechnie obowiązującymi, na dzień zakończenia zlecenia, przepisami prawa.
4. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany terminu realizacji Umowy w następujących przypadkach:
  - 1) wystąpienia obniżonych temperatur uniemożliwiających kontynuowanie zlecenia powyżej 5 kolejnych dni;
  - 2) wystąpienia ciągłych opadów atmosferycznych uniemożliwiających kontynuowanie zlecenia powyżej 5 kolejnych dni;
  - 3) wystąpienia innych nagłych zmian warunków atmosferycznych takich jak: silne wiatry, huragany, trąby powietrzne, powodzie, śnieżyce, intensywne mgły;
  - 4) wystąpienia innych zdarzeń losowych niezawinionych przez Zleceniobiorcę takich jak: klęski żywiołowe, pożar, epidemie, strajki, wojny.
5. W przypadku wystąpienia przyczyn, o których mowa w ust. 4, strony uzgodnią nowe terminy realizacji przedmiotu niniejszej Umowy w formie stosownego aneksu do Umowy.

### § 4

#### Postanowienia ogólne

1. Zleceniobiorca potwierdza, iż zapoznał się z dokumentacją techniczną budynków oraz uwzględnił warunki realizacji i okoliczności mające wpływ na prawidłowe wykonanie Przeglądów.
2. Zleceniobiorca oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie oraz niezbędne kwalifikacje do wykonania postanowień Umowy.
3. Przedmiot Umowy zostanie wykonany siłami własnymi.



## § 5

### Wynagrodzenie Zleceniobiorcy

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Zleceniobiorcy **wynagrodzenie ryczałtowe**, zgodnie z ofertą w wysokości: ... **zł netto** powiększone o obowiązujący na dzień wystawienia faktury podatek VAT.
2. Faktura końcowa zostanie sprawdzona i zatwierdzona przez Przedstawiciela wyznaczonego ze strony Zamawiającego.
3. Za termin zapłaty uznaje się dzień, w którym Zamawiający polecił swojemu bankowi przełać na konto Zleceniobiorcy określoną kwotę.
4. Zamawiający nie przewiduje wypłacania zaliczek na poczet wykonania przedmiotu Umowy.
5. Płatność wynagrodzenia należnego Zleceniobiorcy określona w ust. 1 nastąpi przelewem na wskazane konto Zleceniobiorcy w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia faktury wystawionej w oparciu o protokół odbioru zlecenia.
6. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem niniejszego zamówienia, w szczególności:
  - 1) koszty prac określonych w §2 Umowy;
  - 2) koszty transportu;
  - 3) koszty ubezpieczenia;
  - 4) podatki poniesione zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 5) wszystkie inne, nie wymienione wyżej koszty, które mogą wystąpić w związku z przeprowadzeniem Przeglądów zgodnie z warunkami Umowy, obowiązującymi przepisami oraz sztuką budowlaną.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, jest wynagrodzeniem ryczałtowym i nie ulega zmianie w czasie trwania Umowy, z zastrzeżeniem §5 ust. 8 oraz §8 Umowy (prace dodatkowe).
8. Strony ustalają, iż w przypadku niewykonania wszystkich prac objętych umową tj. zmniejszenia zakresu zlecenia z przyczyn niezależnych od Zleceniobiorcy, rozliczenie nastąpi na podstawie faktycznie wykonanego zakresu zlecenia, a wynagrodzenie zostanie proporcjonalnie zmniejszone, na podstawie oferty stanowiącej zał. nr 1 do Umowy.
9. Za ustalenie ilości prac oraz za sposób przeprowadzenia na tej podstawie kalkulacji wynagrodzenia ryczałtowego odpowiada wyłącznie Zleceniobiorca. Zleceniobiorcy nie przysługuje względem Zamawiającego żadne roszczenie z powyższego tytułu, a w szczególności roszczenie o dodatkowe wynagrodzenie.
10. Zleceniobiorca oświadcza, że uwzględnił w ofercie wszelkie dane udostępnione przez Zamawiającego oraz wszelkie warunki lokalne, niezbędne do wykonania Umowy. W związku z tym Zleceniobiorcy nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Zamawiającego z tytułu ewentualnego zwiększenia ilości prac, nieuwzględnionych wcześniej w ofercie, a koniecznych do realizacji przedmiotu Umowy.
11. Dopuszcza się możliwość częściowego fakturowania zlecenia stanowiącego przedmiot, (za zadanie uznaje się *Osiedle*) Umowy na podstawie protokołów odbiorów częściowych zaakceptowanych przez Przedstawiciela Zamawiającego.

## § 6

### Obowiązki Zleceniobiorcy

#### Do obowiązków Zleceniobiorcy należy w szczególności:

- 1) wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z dokumentacją, o której mowa w §2 ust. 6 oraz obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, bhp, sanitarnymi, przeciwpożarowymi, ochrony środowiska i innymi mającymi zastosowanie, zasadami wiedzy technicznej;
- 2) realizowania zadania w sposób jak najmniej kolidujący z użytkowaniem nieruchomości objętych umową oraz nieruchomości sąsiednich,
- 3) umożliwienie przeprowadzenia odbioru zlecenia;

- 4) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia istniejących na terenie wykonywania Przeglądów elementów, urządzeń bądź już wykonanych prac naprawienie i doprowadzenie ich do stanu poprzedniego lub lepszego na swój koszt;
- 5) w przypadku groźby katastrofy budowlanej lub zniszczeń, niezwłoczne powiadomienie Zamawiającego.

## **§ 7**

### **Obowiązki Zamawiającego**

#### **Do obowiązków Zamawiającego należy:**

- 1) wyznaczenie Przedstawiciela Zamawiającego do nadzorowania postępu zlecenia, kontaktu ze Zleceniobiorcą oraz do przeprowadzania odbiorów zlecenia;
- 2) rozliczenie się ze Zleceniobiorcą zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej Umowie.

## **§ 8**

### **Prace dodatkowe**

1. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania przez Zleceniobiorcę prac dodatkowych, Zleceniobiorca wraz z bezpośrednio nadzorującym Przeglądy Przedstawicielem Zamawiającego, przed rozpoczęciem ich realizacji sporządzi protokół konieczności uzasadniający taką potrzebę i uzyska pisemną zgodę Zamawiającego. Kwota wynagrodzenia za prace dodatkowe zostanie określona odrębnie.
2. Prace dodatkowe, które Zleceniobiorca wykona bez uzyskania pisemnej zgody i zatwierdzenia przez Zamawiającego nie podlegają dodatkowemu wynagrodzeniu.

## **§ 9**

### **Przedstawiciele Zamawiającego i Zleceniobiorcy**

1. Osoby upoważnione do odbioru prac ze strony Zleceniobiorcy:  
Przedstawiciel Zleceniobiorcy: ...
2. Osoby upoważnione do odbioru prac ze strony Zamawiającego (Przedstawiciel):  
Kierownik Adm. Os. „....”: ...  
Kierownik Adm. Os. „.....”: ...  
Zespół ds. technicznych: ...

## **§ 10**

### **Odbiory zlecenia**

1. Ustala się przeprowadzenie następujących rodzajów odbiorów:
  - 1) odbiór częściowy – za część uważa się Osiedle,
  - 2) odbiór końcowy całości przedmiotu zamówienia.
2. Podstawą do zgłoszenia przez Zleceniobiorcę przedmiotu Umowy jest faktyczne przeprowadzenie kontroli i sporządzenie protokołów zgodnie z umową, po potwierdzeniu tego faktu przez Przedstawiciela Zamawiającego.
3. Do odbioru końcowego prac Zamawiający przystąpi w ciągu 14 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia przez Zleceniobiorcę gotowości do tego odbioru.
4. Z czynności odbioru sporządzony zostanie protokół zawierający wszystkie ustalenia dokonane w toku odbioru i podpisany przez obie strony.
5. Dokonanie odbioru końcowego oznacza zakończenie przez Zleceniobiorcę zlecenia w terminie zgłoszenia gotowości do tego odbioru.
6. W razie stwierdzenia nieprawidłowości przy odbiorze końcowym zostaną one zaznaczone w protokole wraz z terminem ich usunięcia przez Zleceniobiorcę.

## **§ 11**

### **Kary umowne / Wypowiedzenie**

1. Strony postanawiają o stosowaniu kar umownych za niewłaściwe wykonanie postanowień niniejszej Umowy.
2. Zleceniobiorca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu Umowy - w wysokości 0,6% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §5 ust. 1 Umowy - za każdy dzień zwłoki,
  - 2) za wypowiedzenie Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Zleceniobiorcy – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §5 ust. 1 Umowy.
3. Zamawiający zapłaci Zleceniobiorcy karę umowną za wypowiedzenie Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w §5 Umowy.
4. W przypadku opóźnienia Zleceniobiorcy w rozpoczęciu prac objętych przedmiotem Umowy powyżej 14 dni kalendarzowych, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia Zleceniobiorcy kary umownej w wysokości 0,6% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia lub prawo wypowiedzenia Umowy przez Zamawiającego z winy Zleceniobiorcy.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
6. Zleceniobiorca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia Zleceniobiorcy.
7. Za zwłokę w zapłacie faktury VAT z przyczyn niezależnych od Zleceniobiorcy, Zamawiający zapłaci odsetki ustawowe.
8. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę z winy Zleceniobiorcy w przypadku gdy Zleceniobiorca, z własnej winy, przerywa wykonywane przeglądy na okres ponad 7 dni, określonym w Umowie na realizację zamówienia.
9. W przypadku przerwania prac przez Zleceniobiorcę, Zamawiający - jeśli nie skorzysta z prawa wypowiedzenia Umowy - może obciążyć Zleceniobiorcę karą umowną za przerwanie prac w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 Umowy.
10. Nadto, stronom przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy we wszystkich przypadkach określonych w odpowiednich w przepisach kodeksu cywilnego, na wynikających z niego zasadach oraz w innych przypadkach, wyraźnie wskazanych w przepisach prawa oraz w treści niniejszej Umowy.
11. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze stron, Zleceniobiorca ma obowiązek wstrzymania realizacji prac w trybie natychmiastowym.
12. Ustalenie wysokości zapłaty za rzeczywiście wykonane, do momentu wypowiedzenia Umowy, prace, dokonane zostanie według wyboru Zamawiającego, na podstawie procentowego określenia ilości wykonanych prac w stosunku do całości przedmiotu Umowy, w oparciu o dokumentację, o której mowa w §2 Umowy, protokoły już istniejących odbiorów oraz odbioru częściowego, przeprowadzonego w związku z wypowiedzeniem.

## **§ 12**

### **Postanowienia końcowe**

1. Zmiana postanowień zawartej Umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Zleceniobiorca wyraża zgodę na umieszczenie jego danych osobowych w bazie danych Zamawiającego i ich przetwarzanie w związku z zawartą umową, zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Ewentualne spory wynikłe w toku realizacji niniejszej Umowy, których nie uda się rozwiązać polubownie, będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Integralną część niniejszej Umowy stanowią wszystkie wymienione w jej treści załączniki.
6. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

## ZLECENIOBIORCA

pe pen pen

# **PROTOKÓŁ Nr .....**

**WZÓR**

z okresowej kontroli **rocznej** stanu technicznego  
budynku / obiektu budowlanego\* Nr / nazwa \* .....

**ZARZĄDCA** – ..... ( Nazwa i adres.)

**ADMINISTRACJA** – ..... ( Nazwa i adres.)

**Podstawa prawna:** art. 62 ust. 1 pkt b ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U.2025.418. t.j. z dn. 1 kwietnia 2025 r.) oraz §4-6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999r Nr 74 poz. 836 ze zm.), następujących prac:

**I. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:**

- Wykonania zaleceń z poprzednich kontroli,
- Instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,

|                                                                                           |       |                          |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|-------|
| Data kontroli:                                                                            | ..... | Data następnej kontroli: | ..... |
| imię, nazwisko,<br>nr uprawnień budowlanych,<br>przynależność do OIIB,<br>/br. sanitarna/ |       | .....<br>.....<br>.....  |       |

**II. Informacje ogólne o obiekcie budowlanym:**

|                                            |                                                                                                                                                                                           |                                     |                                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Pozwolenie na użytkowanie                  | <input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE                                                                                                                                 | Rok budowy                          | .....<br>.....                                            |
| Powierzchnia zabudowy                      | .....m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                       | Powierzchnia użytkowa               | .....m <sup>2</sup>                                       |
| Funkcja obiektu:                           | .....<br>.....                                                                                                                                                                            |                                     |                                                           |
| Obiekt użytkowany zgodnie z przeznaczeniem | <input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE                                                                                                                                 | Obiekt objęty opieką konserwatorską | <input type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE |
| Kubatura                                   | .....m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                       | Wysokość / ilość kondygnacji.       | ..... m /<br>.....                                        |
| Rodzaj konstrukcji                         | <input type="checkbox"/> stalowa <input type="checkbox"/> murowana <input type="checkbox"/> drewniana <input type="checkbox"/> żelbetowa<br><input type="checkbox"/> inna: .....<br>..... |                                     |                                                           |
| Wypożyczenie                               | <input type="checkbox"/> instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska:<br>.....<br>.....<br>.....                                                                                  |                                     |                                                           |

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | <p>.....</p> <p>.....</p> |
|--|---------------------------|

### III. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli:

Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:

1. Protokołami z poprzednich kontroli:

.....

.....

..... z dnia ..... przeprowadzonej przez:

.....

.....

.....

.....

2. Innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego:

.....

.....

| Element, urządzenie, instalacja | Zalecenia | Stopień wykonania zaleceń | Uwagi |
|---------------------------------|-----------|---------------------------|-------|
|                                 |           |                           |       |

### IV. Ustalenia oraz wnioski po sprawdzeniu stanu technicznego:

W trakcie kontroli ustalono:

| Element, urządzenie, instalacja                                 | Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie | Rozmiar zużycia, uszkodzenia |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska</b>      |                                                    |                              |
| 1. zawór antyskażeniowy przy wodomierzu głównym                 |                                                    |                              |
| 2. kanalizacja sanitarna                                        |                                                    |                              |
| 3. zbiorniki bezodpływowe                                       |                                                    |                              |
| 4. przyłącze kanalizacyjne od budynku do najbliższej studzienki |                                                    |                              |
| 5. urządzenia do oczyszczania ścieków                           |                                                    |                              |

## WNIOSKI KOŃCOWE:

[illegible]

Sprawdzenie spełnienia przez obiekt, podstawowych wymogów pod względem:

- Stan techniczny budynku **zapewnia / nie zapewnia\*** dalsze, bezpieczne jego użytkowanie.

**Wobec stwierdzenia uszkodzeń lub braków, które mogą spowodować:** zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem – **osoba dokonująca kontroli**, na podstawie art. 70 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, **niezwłocznie prześle kopię niniejszego protokołu do właściwego terytorialnie Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego \***

**W celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia należy niezwłocznie wykonać:**

**VI. Zalecenia w zakresie:**

**inwestycji / remontów / konserwacji / napraw \*  
i kolejności wykonywania**

**Oświadczenie osób przeprowadzających kontrolę:**

**VII. Oświadczamy, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.  
w zakresie branży sanitarnej**

Imię i Nazwisko oraz nr uprawnień (podpis oraz pieczęć)

**Załączniki do protokołu**

| <b>VIII. np. kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli, dokumentacja fotograficzna wykonana w toku kontroli</b> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1                                                                                                                  |  |
| 2                                                                                                                  |  |
| 3                                                                                                                  |  |
| 4                                                                                                                  |  |
|                                                                                                                    |  |

Objaśnienia:

\* niepotrzebne skreślić lub usunąć

\*\* potwierdzenie w przypadku realizacji kontroli systemem zleconym

Protokół wykonano w 2 egz.



