

UMOWA NR

[kontrole okresowe obiektów]

Zawarta w dniu 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. **mgr inż. Tomasz Koziński – Prezes Zarządu**
2. **mgr inż. Dariusz Michałowski – Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych** zwaną dalej „Zamawiającym”

a:

.....
.....
.....

zwanym dalej „Zleceniobiorcą”

§ 1

Postanowienia wstępne

Umowa niniejsza zostaje zawarta na przeprowadzenie **rocznych i 5 letnich kontroli stanu technicznego wybranych obiektów budowlanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie**, po rozstrzygnięciu postępowania w trybie zapytania o cenę, 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 (zwaną dalej „Umową”).

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się do przeprowadzenia na rzecz Zamawiającego rocznych i 5 letnich kontroli okresowych obiektów, zwanych dalej „Przeglądami”, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane, polegających na sprawdzeniu:
 - 1) stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, w tym:
 - 1) sprawdzenie stanu technicznego dachu, w tym pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - 2) kontrola stanu elewacji, tynków, okładzin i izolacji,
 - 3) sprawdzenie stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 4) ocena stanu technicznego balustrad, schodów, balkonów, loggii, tarasów oraz innych elementów zewnętrznych narażonych na oddziaływanie atmosferyczne,
 - 2) innych elementów, których niewłaściwy stan techniczny może stwarzać zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia lub środowiska.
 - 3) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
 - 4) estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,

2. Zleceniobiorca zobowiązuje się przekazać zamawiającemu w terminie określonym w §3 ust. 2 umowy protokoły z przeprowadzonej kontroli w formie papierowej i elektronicznej zawierające:
 - 1) datę przeprowadzenia kontroli;
 - 2) imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis;
 - 3) imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego;
 - 4) określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację;
 - 5) zakres kontroli;
 - 6) ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone;
 - 7) zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości;
 - 8) metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;
 - 9) zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli,
 - 10) dokumentację fotograficzną (minimum 10 zdjęć):
 - a) elewacji – 2 zdjęcia, w tym minimum jedno z tablicą adresową,
 - b) dachu – 3 zdjęcia, w tym 2 zdjęcia całego dachu z przeciwnych stron, 1 zdjęcie wyłazu dachowego od strony zewnętrznej,
3. Wszelkie prace nie ujęte w zakresie zlecenia, a niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy, Zleceniobiorca winien był uwzględnić w ofercie.
4. Szczegółowy zakres zlecenia, warunki oraz sposób jego przeprowadzenia określają postanowienia niniejszej Umowy wraz z załącznikami określonymi w ust. 5.
5. Przedmiot Umowy winien być wykonany zgodnie z prawem budowlanym, złożoną ofertą, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru zlecenia, 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

Termin realizacji

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu Umowy ustala się na dzień **01.08.2026 r.**, a szczegółową realizację przedmiotu Umowy określa harmonogram, stanowiący **załącznik nr 2** do Umowy.
2. Zleceniobiorca zobowiązuje się przeprowadzić Przeglądy w nieprzekraczalnym terminie: do dnia:
31.08.2026 r. – prace zabaw
30.11.2026 r. – budynki mieszkalne i usługowe
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, powódzie, 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 przelać 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 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. 5 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 Przeглядów 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 roboty 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. „Błonie”: Piotr Błaziński

§ 10

Odbiory zlecenia

1. Ustala się przeprowadzenie następujących rodzajów odbiorów:
 - 1) odbiór częściowy – za część uważa się budynki mieszkalne, pawilony usługowe i place zabaw
 - 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 0,4% 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 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 przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
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.

.....
ZAMAWIAJĄCY

.....
ZLECENIOBIORCA