

**UMOWA ROCZNA nr ..... / 20.....**

zawarta dnia ..... w Boguszowie-Gorcach pomiędzy:

- |   |   |       |                      |           |
|---|---|-------|----------------------|-----------|
| 1 | Wspólnotą Mieszkaniową<br>nieruchomości przy ul. .... | ..... | w Boguszowie-Gorcach | NIP ..... |
| 2 | Wspólnotą Mieszkaniową<br>nieruchomości przy ul. .... | ..... | w Boguszowie-Gorcach | NIP ..... |
| 3 | Wspólnotą Mieszkaniową<br>nieruchomości przy ul. .... | ..... | w Boguszowie-Gorcach | NIP ..... |

.....

reprezentowanymi w niniejszej Umowie przez:

- **Prezesa Zarządu ZGM Sp. z o.o.** - .....

zwanymi dalej „Zamawiającym” z jednej strony

,a

.....

reprezentowanym w niniejszej Umowie przez:

- .....

zwanym dalej "Wykonawcą" (wybrany w drodze zaproszenia Zamawiającego)

**§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonywania drobne naprawy bieżące oraz stałe usługi konserwacyjne instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej w budynkach poszczególnych wspólnot mieszkaniowych wymienionych na wstępie niniejszej umowy jako Zamawiający, zgodnie z zakresem prac, ujętym w specyfikacji technicznej, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
1. Świadczenie usług objętych przedmiotem zamówienia będzie następować w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych na podstawie odrębnych pisemnych zgłoszeń odnoszących się do poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.
2. Do każdego zlecenia Wykonawca robót zobowiązany jest dołączyć kosztorys powykonawczy na wykonany zakres robót, który po sprawdzeniu przez Inspektora Nadzoru, będzie podstawą do zapłaty za wykonany zakres prac.
3. Naprawy bieżące i roboty remontowe wykonywane będą w terminach po ustaleniu kolejności z przedstawicielem Zamawiającego (konkretnej wspólnoty mieszkaniowej).
4. Usługi konserwacyjne Wykonawca realizować będzie na podstawie zleceń wystawionych przez Zamawiającego zgodnie z § 7 niniejszej umowy.
5. W sytuacjach wymagających natychmiastowej interwencji Wykonawca zobowiązany jest usunąć awarię lub jeżeli natychmiastowe usunięcie awarii jest niemożliwe z uwagi na jej skomplikowany charakter, wykonawca zobowiązany jest wykonać doraźne zabezpieczenie miejsca awarii. Reakcja Wykonawcy na zgłoszenie winna nastąpić w ciągu 2 godzin od powiadomienia telefonicznego lub otrzymania faksu, e-maila o fakcie zaistnienia awarii. Zabezpieczenie awarii, której nie można usunąć od razu na miejscu, powinno skutecznie ograniczyć bądź wyeliminować ewentualne zagrożenie bezpieczeństwa lub dalsze straty materialne.
6. Zamawiający (poszczególne wspólnoty mieszkaniowe) będzie się rozliczać wyłącznie z Wykonawcą wybranym w niniejszym postępowaniu.

**§ 2**

Częściami składowymi niniejszej umowy są następujące dokumenty:

1. Oferta Wykonawcy,
1. W zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia Wykonawca obowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu kopię aktualnej polisy na wartość nie mniejszą niż 100 000,00 PLN (każdorazowo w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia); stanowiącą załącznik do umowy

**§ 3**

Umowa zostaje zawarta **od 01.01.2021r. do dnia 31.12.2021r.**

**§ 4**

1. Za wykonane prace z zakresu napraw bieżących Zamawiający (poszczególne wspólnoty mieszkaniowe) zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie wynikające z ilości prac wykonanych i przyjętych przez Inspektora Nadzoru.

1. Rozliczenie prac następować będzie na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego na podstawie stawek podanych w formularzu oferty.
2. Ceny materiałów i sprzętu, będą miały średnie ceny (bez Kz) wydawnictwa „SEKOCENBUD” z poprzedniego kwartału. W przypadku braku cen na materiały i sprzęt w powyższej publikacji, będzie uznawana cena na podstawie faktury zakupu przedstawionej przez Wykonawcę, jednak nie wyższa niż średnie ceny rynkowe.
3. Stawkę roboczogodziny : **R netto = ..... zł R brutto = ..... zł**
4. Koszty zakupu, koszty ogólne i zysk zostaną obliczone przy zastosowaniu wskaźników procentowych w następujących wysokościach :
  1. - koszty pośrednie - Kp - .....% (R+S)
  2. - koszty zakupu materiałów - Kz - ..... % (M)
  3. - zysk - Z - ..... % ( R+Kp(R), (S+Kp(S) )
5. Kalkulacja stawki roboczogodziny uwzględnia koszt dojazdu oraz transportu materiałów do miejsce przeznaczenia.
6. Za każdorazowy przyjazd na awarię cena za wykonanie czynności polegających na dojeździe, zlokalizowaniu awarii, usunięciu miejsca awarii, których łączny czas nie przekroczy 1 roboczogodziny, ustalona będzie przy zastosowaniu do stawki roboczogodziny współczynnika 2,00.
7. Strony ustalają ryczałtowe ceny jednostkowe za wykonanie poszczególnych usług z dojazdem:
  1. odpowietrzenie grzejnika **za 1 szt - ..... zł**
  2. odpowietrzenie pionu **za 1 szt - ..... .zł**
  3. naprawa-konserwacja grzejnikowego zaworu termostatycznego **za 1 szt – ..... zł**

#### § 5

1. Wynagrodzenie ustalone w sposób określony w §4 będzie realizowane na podstawie wystawionych faktur. Faktury będą wystawiane na konkretną wspólnotę mieszkaniową za wykonanie prac na jej rzecz.
1. Należność przysługująca Wykonawcy płatna będzie przelewem w terminie do **30 dni** licząc od dnia dostarczenia faktury z kompletem dokumentów rozliczeniowych do siedziby ZGM Sp. Z o. o.. Za datę płatności strony przyjmują dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązany jest wystawić fakturę w terminie 30 dni od daty sprawdzenia przez inspektora nadzoru kosztorysu i podpisania protokołu odbioru robót.
3. W przypadku nie wystawienia faktury w terminie Zamawiający (konkretna wspólnota mieszkaniowa) naliczy kary w wysokości 20% wartości brutto wykonanych robót.
4. **Wykonawca umieści na fakturze nazwę wspólnoty na rzecz której wykonywał prace, symbol i nr zlecenia.**

#### § 6

Nadzór z ramienia Zamawiającego pełnić będą Inspektorzy Nadzoru w osobach:

.....

#### § 7

1. Zamawiający prowadzić będzie rejestr zgłoszeń awarii i usterek z adnotacją o danych konkretnego Zlecającego (konkretnej wspólnoty mieszkaniowej) terminie i sposobie ich usunięcia .
2. Przedstawiciel Wykonawcy zobowiązany jest zgłaszać się w Dziale Technicznym 1 x dziennie (godz. 7:00 – 9:00) w celu uzgodnienia bieżących potrzeb Zamawiającego.

#### § 8

Zamawiający (poszczególne wspólnoty mieszkaniowe) zobowiązany jest:

1. Zapewnić Wykonawcy swobodny dostęp do obiektów Zamawiającego (poszczególnych wspólnot mieszkaniowych) celem prawidłowego i bezpiecznego wykonania prac będących przedmiotem umowy;
2. Zgłaszać natychmiast Wykonawcy zauważone usterki.

#### § 9

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu (konkretnej wspólnotcie mieszkaniowej) kary umowne w następujących przypadkach:
  1. za niewykonanie bez uzasadnionej przyczyny napraw bieżących i prac remontowych oraz konserwacyjnych objętych zgłoszeniami, o których mowa w § 1 ust 4 - 6 w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto określonego w kosztorysie inwestorskim na dany zakres prac, sporządzonym w oparciu o stawki umowne

2. za opóźnienie w wykonaniu **awarii**, które wymagają niezwłocznego usunięcia — w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto określonego w kosztorysie powykonawczym na dany zakres prac, za każdy dzień opóźnienia;
3. za opóźnienie w wykonaniu **napraw bieżących i prac remontowych**, które wymagają niezwłocznego wykonania — w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w kosztorysie powykonawczym na dany zakres prac, za każdy dzień opóźnienia;
4. za opóźnienie w usunięciu usterek jakie wystąpią w pracach już wykonanych przez Wykonawcę w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w kosztorysie powykonawczym na dany zakres prac, za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia, w którym usterka winna być usunięta,
2. Jeżeli w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania prac będących przedmiotem umowy wyrządzona zostanie szkoda przenosząca wartość należnych kar umownych Zamawiający (konkretna wspólnota mieszkaniowa) zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości.
3. Zapłata kary umownej nie zwalnia od obowiązku wykonania prac lub usunięcia usterek i awarii w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
4. Nie wykonanie prac lub usunięcia usterek i awarii w wyznaczonym dodatkowym terminie uprawnia Zamawiającego (konkretną wspólnotę mieszkaniową) do ich wykonania lub usunięcia we własnym zakresie oraz do potrącenia poniesionych kosztów i należnych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.
5. Zamawiający (konkretna wspólnota mieszkaniowa) zastrzega sobie prawo do potrącenia kar umownych z wystawionej faktury.

#### § 10

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zamawiającemu (konkretnej wspólnotie mieszkaniowej) oraz osobom trzecim w trakcie i w związku z wykonywaniem prac objętych niniejszą umową

#### § 11

1. Zamawiający (konkretna wspólnota mieszkaniowa) będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  1. pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu Wykonawca nie wykonał całości lub części prac objętych niniejszą umową;
  2. nie wykonuje obowiązków wynikających z §1 ust. 1 do umowy.
2. Poza sytuacją określoną w ust. 1 umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Strony postanawiają, że rozwiązanie umowy przez jednego z zamawiających (konkretną wspólnotę mieszkaniową) lub też jej wypowiedzenie przez jednego z zamawiających (konkretną wspólnotę mieszkaniową) będzie odnosić skutek wyłącznie względem konkretnej wspólnoty mieszkaniowej i pozostanie bez wpływu na ważność i skuteczność umowy w odniesieniu do pozostałych wspólnot mieszkaniowych. To samo dotyczy oświadczenia wykonawcy o wypowiedzeniu umowy względem konkretnej wspólnoty mieszkaniowej.

#### § 12

1. Zatrudnienie przez Wykonawcę podwykonawców może się odbyć za pisemną zgodą Zamawiającego (konkretnej wspólnoty mieszkaniowej).
1. Zatrudnienie podwykonawców nie może w żaden sposób skutkować podwyższeniem Wykonawcy wynagrodzenia.
2. W przypadku zapłaty wynagrodzenia w części dotyczącej prac realizowanych przez podwykonawcę wymagane jest każdorazowe załączenie do wystawionej przez Wykonawcę faktury pisemnego oświadczenia podwykonawcy, że Wykonawca zapłacił podwykonawcy wynagrodzenie za przedmiotowy zakres prac.
3. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za działania lub zaniechanie własne.
4. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić właściwą koordynację prac powierzonych poszczególnym podwykonawcom.
5. Zamawiający (konkretna wspólnota mieszkaniowa) nie ponosi odpowiedzialności wobec podwykonawców z tytułu umów zawieranych z nimi przez wykonawcę.

#### § 13

1. Okres gwarancji na prace o charakterze:
  1. **remontowym – 36 m- cy od daty odbioru.,**
  2. **konserwacyjnym - 12 m- cy od daty odbioru.**

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne, zmniejszając wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonania przedmiotu umowy, zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

#### **§ 14**

1. Dopuszczalne będą zmiany nieistotne, uznane za tożsame, tzn. takie, o których wiedza na etapie postępowania o udzielenie zamówienia nie wpłynie na krąg podmiotów ubiegających się o to zamówienie lub wynik postępowania, np. ustawowa zmiana stawki podatku VAT.
1. Zmiany w treści umowy będą dokonywane wyłącznie w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

#### **§ 15**

1. Strony zgodnie postanawiają, że zobowiązanie zamawiającego nie ma charakteru solidarnego, a każda ze wspólnot mieszkaniowych, będących zamawiającym odpowiada wyłącznie za własne działania i zaniechania.
2. Uchybienia w realizacji umowy przez jedną ze wspólnot mieszkaniowych są bez znaczenia dla pozostałych wspólnot mieszkaniowych.
3. Uprawnienia zamawiającego nie mają charakteru solidarnego, a Wykonawca ma obowiązek spełnić swe zobowiązanie wyłącznie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, która dokonała odpowiedniego zgłoszenia, zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszej umowie.

#### **§ 16**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
1. Sprawy sporne wynikłe na tle realizacji umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.
2. Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzymuje Zamawiający a jeden Wykonawca

**Zamawiający;**

**Wykonawcy:**