

UMOWA ROCZNA nr / 20.....

zawarta dnia w Boguszowie-Gorcach pomiędzy:

1	Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. ....	.....	w Boguszowie-Gor- cach	NIP	.....
2	Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. ....	.....	w Boguszowie-Gor- cach	NIP	.....
3	Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. ....	.....	w Boguszowie-Gor- cach	NIP	.....
...					
...					

W imieniu których działa **Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o.** z siedzibą w Boguszowie-Gorcach, ul. Sienkiewicza 46, 58-370 Boguszów-Gorce, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000107579, NIP: 886-26-53-520, REGON: 891412534, reprezentowana w niniejszej umowie przez, adres do doręczeń drogą poczty elektronicznej: **zgm@boguszow.com.pl**, zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

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

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonywania drobne naprawy bieżące, świadczenie stałych usług konserwacyjnych oraz zabezpieczanie i usuwanie awarii w zakresie **robót dekarsko-blacharskich i budowlanych** w budynkach poszczególnych wspólnot mieszkaniowych wymienionych na wstępie niniejszej umowy jako Zamawiający, zgodnie z zakresem prac, ujętym w specyfikacji technicznej, stanowiącej załącznik nr 1, będący integralną częścią niniejszej umowy.
2. Świadczenie usług objętych przedmiotem zamówienia będzie następować w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych na podstawie odrębnych pisemnych zgłoszeń odnoszących się do poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.
3. Do każdego wykonanego zadania, Wykonawca robót zobowiązany jest dołączyć kosztorys powykonawczy na wykonany zakres robót, który po sprawdzeniu i zaakceptowaniu przez Inspektora Nadzoru i/lub pracownika technicznego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. z/s w Boguszowie-Gorcach (zwanego w dalszej części umowy pracownikiem technicznym), będzie podstawą do zapłaty za wykonany zakres prac. Pracownik techniczny weryfikował będzie wybrane dokumenty powykonawcze, w ramach dodatkowego nadzoru nad realizacją i rozliczaniem zleconych prac. W przypadku braku zgodności stanowisk inspektora nadzoru i pracownika technicznego, decydujące znaczenie będzie mieć stanowisko inspektora nadzoru.
4. Naprawy bieżące i roboty remontowe wykonywane będą w terminach po ustaleniu kolejności z przedstawicielem Zamawiającego (konkretnej wspólnoty mieszkaniowej).
5. Usługi konserwacyjne Wykonawca realizować będzie na podstawie zleceń wystawionych przez Zamawiającego zgodnie z § 7 niniejszej umowy.
6. W sytuacjach wymagających natychmiastowej interwencji Wykonawca zobowiązany jest usunąć awarię lub jeżeli natychmiastowe usunięcie awarii jest niemożliwe z uwagi na jej skomplikowany charakter lub panujące warunki atmosferyczne, Wykonawca zobowiązany jest wykonać doraźne zabezpieczenie miejsca awarii. Reakcja Wykonawcy na zgłoszenie winna nastąpić w ciągu 4 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.
7. Za wykonanie zabezpieczenia awarii, o którym mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie, wyliczone na zasadach jak za usunięcie awarii, zgodnie z **§4**.
8. Zamawiający (poszczególne wspólnoty mieszkaniowe) będzie się rozliczać wyłącznie z Wykonawcą wybranym w niniejszym postępowaniu.

§ 2

Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu kopię aktualnej polisy OC, w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, na wartość nie mniejszą niż 100 000,00 PLN (každorazowo w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia), stanowiącej załącznik nr 3, będący integralną częścią niniejszej umowy.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na okres **od 01.01.2022 r. do dnia 31.12.2022 r.**

§ 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 i/lub pracownika technicznego.
2. Rozliczenie prac następować będzie na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego na podstawie stawek podanych w ofercie Wykonawcy z dnia..... stanowiącej załącznik nr 2, będący integralną częścią niniejszej umowy.
3. 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.
4. Ustala się stawkę roboczogodziny : **R netto : zł R brutto : zł**
Stawka roboczogodziny brutto (R brutto) uwzględnia narzuty, tj.: koszty pośrednie oraz zysk, nie obejmuje natomiast należnego podatku od towarów i usług.
5. Koszty zakupu, koszty ogólne i zysk zostaną obliczone przy zastosowaniu wskaźników procentowych w następujących wysokościach :
 - a. koszty pośrednie - Kp : % (R+S)
 - b. koszty zakupu materiałów - Kz : % (M)
 - c. zysk - Z : % ((R+Kp(R), (S+Kp(S))
6. Ustala się dodatkowe wynagrodzenie dla Wykonawcy za dojazd do awarii (prace do 1 000,00 zł) w wysokości brutto:
7. Strony ustalają ryczałtowe ceny jednostkowe za wykonanie poszczególnych usług z dojazdem:
 - a. Zrzucanie śniegu z dachu (brutto) za 1 m² – zł,
 - b. Strącanie Sopli z dachu (brutto) za 1 mb – zł,Stawki wymienione w niniejszym ustępie, w pkt. 1-2 zawierają należny podatek od towarów i usług.

§ 5

1. Wynagrodzenie ustalone w sposób określony w § 4 będzie realizowane na podstawie prawidłowo wystawionych faktur. Faktury będą wystawiane na konkretną wspólnotę mieszkaniową za wykonanie prac na jej rzecz.
2. Należność przysługująca Wykonawcy płatna będzie przelewem w terminie do **30 dni** licząc od dnia dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury z kompletem dokumentów rozliczeniowych do siedziby ZGM Sp. z o. o. (ul. Henryka Sienkiewicza 46, 58-370 Boguszów-Gorce). Za datę płatności strony przyjmują dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest wystawić fakturę w terminie 30 dni od daty sprawdzenia przez inspektora nadzoru i/lub pracownika technicznego, kosztorysu i podpisania protokołu odbioru robót.
4. W przypadku niewystawienia faktury w terminie, Zamawiający (konkretna wspólnota mieszkaniowa) naliczy kary w wysokości 20% wartości brutto wykonanych robót.
5. **Wykonawca umieści na fakturze nazwę wspólnoty na rzecz której wykonywał prace, symbol i nr zlecenia.**

§ 6

1. Nadzór z ramienia Zamawiającego pełnić będzie Inspektor Nadzoru w osobach:

1.

tel.

adres e-mail:

2. Przedstawicielami Zamawiającego będą:

1. osoby wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu

2. pracownicy ZGM Sp. z o. o. w osobach opiekunów budynków na rejonach 1-11

3. pracownik techniczny.....

3. Przedstawicielem Wykonawcy będzie:

1.

tel.

adres e-mail:

§ 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 siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. na każde wezwanie Zamawiającego, telefoniczne lub e-mailowe, najpóźniej w dniu następnym od jego otrzymania..

§ 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, nie później jednak niż w terminie 48 godzin od chwili wystąpienia usterki.

§ 9

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu (konkretnej wspólnocie 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 2, **w wysokości 20%** wynagrodzenia brutto, wyliczonego za pomocą kosztorysu inwestorskiego, sporządzonego na podstawie stawek określonych w § 4 ust. 4-7 niniejszej umowy,

2. **za opóźnienie w usunięciu awarii, które wymagają niezwłocznego usunięcia**, w wysokości **5%** wynagrodzenia brutto wyliczonego za pomocą kosztorysu powykonawczego, sporządzonego na podstawie stawek określonych w § 4 ust. 4-7 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,

3. **za opóźnienie w wykonaniu napraw bieżących i prac remontowych**, w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto wyliczonego za pomocą kosztorysu powykonawczego, sporządzonego na podstawie stawek określonych w § 4 ust. 4-7 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,

4. **za opóźnienie w usunięciu usterek jakie wystąpią w pracach już wykonanych** przez Wykonawcę w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto wyliczonego za pomocą kosztorysu powykonawczego, sporządzonego na podstawie stawek określonych w § 4 ust. 4-7 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty 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. Niewykonanie prac lub usunięcia usterek i awarii w wyznaczonym dodatkowym terminie uprawnia Zamawiającego (konkretną wspólnotę mieszkaniową) do ich wykonania lub usunięcia

we własnym zakresie lub przy pomocy osoby trzeciej na ryzyko i koszt Wykonawcy 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, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 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 w okresie dłuższym niż 7 dni.
2. Poza sytuacją określoną w ust. 1 umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za 3-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 wyłącznie za pisemną zgodą Zamawiającego (konkretnej wspólnoty mieszkaniowej).
2. Zatrudnienie podwykonawców nie może w żaden sposób skutkować podwyższeniem wynagrodzenia Wykonawcy.
3. 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.
4. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za działania lub zaniechanie własne.
5. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić właściwą koordynację prac powierzonych poszczególnym podwykonawcom.
6. 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, zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonania przedmiotu umowy, zgodnie z Kodeksem Cywilnym.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego z tytułu gwarancji i rękojmi za wady przedmiotu umowy powstałe w okresie gwarancji i rękojmi.
4. Zamawiający może wykonać uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od uprawnień wynikających z tytułu rękojmi.
5. O zauważonych wadach w okresie gwarancji i rękojmi, w przedmiocie Umowy, Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, w terminie 30 dni od ich ujawnienia,

jednocześnie wyznaczając stosowny termin na ich usunięcie.

6. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu gwarancji i rękojmi za wady przedmiotu Umowy. W okresie rękojmi i gwarancji Wykonawca usunie stwierdzone wady własnym staraniem i na własny koszt.

7. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w wymaganym terminie, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, Zamawiający może usunąć wady we własnym zakresie lub przez stronę trzecią na koszt Wykonawcy, bez utraty praw do gwarancji i rękojmi za wady.

8. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za opóźnienie w usunięciu wad w wysokości 50 zł, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, liczony od dnia następnego po upływie terminu wyznaczonego zgodnie z § 7 ust. 5 niniejszej Umowy.

9. Niezależnie od naliczonej kary umownej Zamawiający może żądać odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wysokość szkody przewyższa naliczoną karę umowną.

§ 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.
2. 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. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy ze skutkiem na przyszłość, w przypadku, gdy:
 - a) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem wykonania przedmiotu umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w umówionym terminie;
 - b) Wykonawca przerwał realizację umowy na okres dłuższy niż 7 dni bez konieczności uprzedniego wezwania,
 - c) Wykonawca pomimo uprzednich pisemnych zastrzeżeń Zamawiającego nie wykonuje robót zgodnie z warunkami umownymi, harmonogramem lub w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne,
 - d) Wykonawca zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej lub utracił uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub świadczenia usług.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy pomimo pisemnego wezwania Zamawiający opóźnia się z zapłatą należnego wynagrodzenia.
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2 powyżej, powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
4. W przypadku odstąpienia od umowy strony dokonają rozliczenia wykonanych prac.
5. Strona, z winy której zostało dokonane odstąpienie od umowy poniesie koszty wynikłe z odstąpienia od umowy.
6. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno zostać złożone drugiej stronie w terminie 30 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających odstąpienie od umowy.

§ 17

1. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
2. Oświadczenia woli składane będą w formie elektronicznej, za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany przez strony niniejszej umowy. Oświadczenie takie będzie uważane za skutecznie złożone drugiej stronie umowy z chwilą, gdy operator poczty elektronicznej umożliwił adresatowi jej odczytanie na serwerze poczty elektronicznej, bez względu na to, czy wiadomość ta została odczytana, czy też nie.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Sprawy sporne wynikłe na tle realizacji umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.
5. Wykonawca nie może, bez uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Zamawiającego dokonać zbycia wierzytelności powstałych w wyniku wykonywania niniejszej umowy.

§ 18

Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egz. dla Zamawiającego oraz 2 egz. dla Wykonawcy.,

Zamawiający;

Wykonawcy:

Wykaz załączników:

- Załącznik nr 1: Specyfikacja techniczna
- Załącznik nr 2: Oferta Wykonawcy z dnia