

UMOWA nr

Zawarta w dniu w Świnoujściu pomiędzy:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu (dawniej ZGM sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu), ul. Wyspiańskiego 35 C, 72-600 Świnoujście, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS: 0000851315 (NIP: 855-16-00-639), kapitał zakładowy 275 937 500,00 zł., zwana dalej: **Zamawiającym**, reprezentowaną przez:

- **Panią Jolantę Kraszewską – Jurkowską - Prezesa Zarządu TBS Lokum sp. o.o.**

a

....., zwana dalej **Wykonawcą**, reprezentowana przez:

-

zwani dalej łącznie **Stronami**

zwana dalej: „Umową”, o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca Wykonawcy, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania na rzecz Zamawiającego okresowych rocznych i pięcioletnich przeglądów budynków, administrowanych przez Zamawiającego, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków, ich estetyki oraz otoczenia, a także sporządzenia protokołu z kontroli wraz z dokumentacją fotograficzną.
2. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy określa Zaprośzenie do składania ofert (znak sprawy:.....), stanowiące **Załącznik nr 1** do Umowy, w tym w szczególności Załącznik nr 1 do zaproszenia (wykaz obiektów) oraz Załącznik nr 2 do zaproszenia (szczegółowy zakres prac).
3. Wykonawca oświadcza, że jest w stanie terminowo wykonać przedmiot umowy, opisany w ust. 1 i 2 (dalej: „Przedmiot Umowy”), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi i technicznymi oraz stosownie do aktualnej wiedzy technicznej.

§ 2

Przedmiot Umowy zostanie zrealizowany przez Wykonawcę w terminie 40 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy tj. do dnia.....

§ 3

WYNAGRODZENIE

1. Za wykonanie Przedmiotu Umowy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wykonawcy **wynagrodzenia ryczałtowego** w kwocie:

- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto, w tym:
- 1) za roczne przeglądy budowlane w nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miasto Świnoujście, powierzonych w administrowanie Zamawiającemu **wynagrodzenie ryczałtowe** w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto, w tym:
- a) za przeglądy budynków na lewobrzeżu wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto,
- b) za przeglądy budynków na prawobrzeżu wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto,
- 2) za pięcioletnie przeglądy budowlane w nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miasto Świnoujście, powierzonych w administrowanie Zamawiającemu, **wynagrodzenie ryczałtowe** w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto, w tym:
- a) za przeglądy budynków na lewobrzeżu wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto,
- b) za przeglądy budynków na prawobrzeżu wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto,

- 3) za roczne przeglądy budowlane w nieruchomościach stanowiących własność Zamawiającego, **wynagrodzenie ryczałtowe** w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto, w tym:
- a) za przeglądy budynków na lewobrzeżu wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto,
- b) za przeglądy budynków na prawobrzeżu wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto,
- 4) za pięcioletnie przeglądy budowlane w nieruchomościach stanowiących własność Zamawiającego, **wynagrodzenie ryczałtowe** w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto, w tym:
- a) za przeglądy budynków na lewobrzeżu wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto,
- b) za przeglądy budynków na prawobrzeżu wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie:
- (słownie:) netto +
 - % podatku VAT w kwocie..... (słownie), co łącznie stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
 -(słownie:) brutto.
2. Cenę ryczałtową wykonanej usługi za 1 m² określa się na kwotę zł (słownie:) netto powiększoną o należny% podatek VAT, tj.zł (słownie:) tj.zł (słownie:) brutto.
3. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1, zawiera wszystkie koszty związane z realizacją Przedmiotu Umowy według stanu prawnego na dzień złożenia oferty Wykonawcy, stanowiącej **Załącznik nr 2** do Umowy.
4. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1, płatne jest przez Zamawiającego przelewem w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury VAT, poprawnie wystawionej przez Wykonawcę i przedstawienia przez niego dowodów

potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom (*w postaci potwierdzeń przelewu tego wynagrodzenia i stosownych oświadczeń podwykonawców lub dalszych podwykonawców*), na rachunek Wykonawcy wskazany na fakturze.

5. Dopuszcza się możliwość częściowego fakturowania prac, tj. w 2 etapach za każdy wymieniony i odebrany etap usługi:
 - 1) I etap – za prace wycenione w ust. 1 pkt 1 i 3 ,
 - 2) II etap – za prace wycenione w ust. 1 pkt 2 i 4.
6. Podstawą wystawienia faktury jest protokół odbioru końcowego, potwierdzający, że Przedmiot Umowy został wykonany bez zastrzeżeń, podpisany przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego.
7. Zamawiający wymaga wystawienia dwóch osobnych faktur, za wykonanie poszczególnych etapów, o których mowa w ust. 5. W przypadku, gdy protokół odbioru końcowego zawiera informacje o zastrzeżeniach, dotyczących prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy, stwierdzonych przez Zamawiającego podczas odbioru, podstawą do wystawienia faktury końcowej jest protokół potwierdzający usunięcie ww. uchybień, podpisany przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego.
8. Wykonawca bez pisemnej zgody Zamawiającego nie może dokonać cesji wierzytelności, wynikających z tytułu realizacji Umowy na inne podmioty.

§ 4

OBOWIĄZKI

1. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji Przedmiotu Umowy zgodnie z treścią **Załącznika nr 1** do Umowy oraz przepisami prawa powszechnie obowiązującego, z zachowaniem należytej staranności.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędny sprzęt, wiedzę oraz doświadczenie celem wykonania Przedmiotu Umowy i zobowiązuje się zrealizować usługę przy użyciu własnego wyposażenia.
3. Ponadto przy realizacji Przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) zapewnienia właściwej organizacji pracy,
 - b) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, norm zawodowych, przepisów BHP i zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
 - c) powiadomienia na piśmie najemców/użytkowników lokali w budynkach o terminie wykonywania kontroli na 3 dni przed datą planowego przeglądu,
 - d) wywieszenia na tablicy ogłoszeń lub w miejscu ogólnodostępnym z min. 3 dniowym wyprzedzeniem informacji o dniu i godzinach wykonania kontroli.
 - e) okazania przed wejściem do lokali, zlokalizowanych w budynkach, stanowiących odrębną własność, upoważnienia do przeprowadzenia kontroli,

- f) niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego w formie pisemnej o jakichkolwiek przeszkodach w realizacji Przedmiotu Umowy, nie później niż w terminie 2 dni od daty powzięcia przez Wykonawcę wiedzy o wystąpieniu przeszkody,
- g) niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego w formie pisemnej o rażąco złym stanie technicznym budynków, nie później niż w terminie 2 dni od daty powzięcia przez Wykonawcę wiedzy o ww. okoliczności.

4. Strony zgodnie ustalają, że:

- a) w przypadku braku dostępu do poszczególnych lokali w budynkach, w wyznaczonym w trybie § 4 ust. 3 lit. c terminie, Wykonawca w terminie 7 dni ponownie przystąpi do przeprowadzenia przeglądu, o czym poinformuje użytkowników lokali w formie ponownego zawiadomienia oraz pozostawi każdemu nieobecnemu użytkownikowi lokalu stosowną informację w skrzynce pocztowej lub na drzwiach lokalu,
- b) w przypadku braku dostępu do poszczególnych lokali w budynkach, także po powtórным wyznaczeniu terminu kontroli, w trybie § 4 ust. 4 lit. a, Wykonawca poinformuje o ww. fakcie Zamawiającego, który zawiadomi Wykonawcę o terminie wykonania przeglądu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

§ 5

1. Przedstawicielami Zamawiającego upoważnionymi do kontroli wykonania Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę i podpisywania dokumentów, stanowiących podstawę rozliczenia wynagrodzenia są:

- a) Pan Maciej Rzanny – pok. 313, tel. 91/321-26-31 w. 47, w godz. 08.00 - , e-mail: marzanny@tbslokum.pl ;
- b) Pani Beata Góra - pok. 311, tel. 91/321 – 26 - 31 w. 39, w godz. 08.00 – 13.00, e-mail: bgora@tbslokum.pl.

2. Przedstawicielem Wykonawcy jest:.....

3. Strony zgodnie ustalają następujące formy wzajemnego kontaktu:

- a) za pośrednictwem poczty elektronicznej (adresy e-mail Zamawiającego i Wykonawcy wskazane zostały w § 5 ust. 1 i 2),
- b) forma pisemna:
 - adres do korespondencji Zamawiającego: TBS Lokum sp. z o.o., ul. Wyspiańskiego 35 C, 72-600 Świnoujście.
 - Adres do korespondencji Wykonawcy:
.....

4. Wszelkie powiadomienia oraz oświadczenia, dotyczące realizowania postanowień Umowy, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 Strony będą kierowały zarówno za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz na piśmie na wskazane w § 5 ust. 1 -3 adresy kontaktowe.

§ 6

ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

1. Zamawiający przystąpi do czynności odbioru Przedmiotu Umowy w terminie 30dni kalendarzowych od daty otrzymania od Wykonawcy protokołu kontroli budynków wraz z dokumentami, określonymi w **Załączniku nr 1** do Umowy, poprzez podpisanie protokołu odbioru końcowego z wykonania Przedmiotu Umowy lub zwrot protokołu kontroli budynków z podaniem na piśmie przyczyn odmowy odbioru.
2. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia uchybień stwierdzonych w Przedmiocie Umowy, w terminie nie dłuższym niż 10 dni roboczych od daty ich zgłoszenia przez Zamawiającego, o ile Strony nie ustalą w danym przypadku innego terminu.

§ 7

KARY UMOWNE

1. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu karę umowną:
 - a) za opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Umowy, zgodnie z terminem, określonym w § 2 – w wysokości 0,2 % wartości wynagrodzenia ryczałtowego netto, o której mowa w § 3 ust. 1 – za każdy dzień opóźnienia, a jeżeli opóźnienie będzie trwać dłużej niż 5 dni - 0,4 % wartości wynagrodzenia ryczałtowego netto, o której mowa w § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia;
 - b) za opóźnienie w usunięciu uchybień stwierdzonych w protokole końcowym z kontroli budynków, zgodnie z terminem, określonym w § 6 ust. 2 - w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia ryczałtowego netto, o której mowa w § 3 ust. 1 – za każdy dzień opóźnienia;
 - c) za brak protokołu z okresowej kontroli budynków z winy Wykonawcy w przypadku nałożenia kary przez upoważnione organy kontrolujące - w kwocie równej nałożonej przez upoważniony organ kontrolujący kary;
 - d) za odstąpienie od Umowy lub wypowiedzenie Umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca – w wysokości 20% wartości wynagrodzenia ryczałtowego netto, o której mowa w § 3 ust. 1.
2. Wykonawca wyraża zgodę na naliczanie i potrącanie kar umownych przez Zamawiającego z przysługującego Wykonawcy wynagrodzenia.
3. O fakcie i podstawie naliczenia kar umownych Zamawiający poinformuje Wykonawcę na piśmie poprzez wystawienie not księgowych.
4. Jeżeli szkoda, wynikająca z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przewyższa wysokość zastrzeżonych kar umownych, Zamawiającemu przysługiwać będzie odszkodowanie uzupełniające na zasadach ogólnych.

§ 8

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie Zamawiającego lub w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.
2. Zamawiający może odstąpić od Umowy z przyczyn określonych w ust. 1 w terminie 20 dni kalendarzowych od daty powzięcia wiadomości o przyczynie odstąpienia.

§ 9

ROZWIĄZANIE UMOWY

Zamawiającemu przysługuje prawo do rozwiązywania Umowy z zachowaniem 10-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku:

- a) nienależytego wykonywania Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę;
- b) przerwy w realizowaniu Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę bez uzasadnionej przyczyny pomimo pisemnego wezwania do jej wznowienia, a przerwa trwa dłużej niż 3 dni robocze;
- c) opóźnienia w wykonaniu Przedmiotu Umowy lub jego części przez Wykonawcę bez uzasadnionej przyczyny, a opóźnienie wynosi co najmniej 2 dni robocze, od terminu określonego w § 2 lub § 6 ust. 2.

§ 10

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
3. Spory powstałe w związku z niniejszą Umową Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów miejscowo właściwych dla siedziby Zamawiającego.

§ 11

1. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 dla Zamawiającego, a 1 dla Wykonawcy.
2. Integralną część umowy stanowią załączniki:
 - 1) Załącznik nr 1 – zaproszenie wraz z załącznikami do zaproszenia,
 - 2) Załącznik nr 2 - oferta Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA