

**Umowa nr TT/...../2024**

zawarta w dniu .....2024 pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skraju” z siedzibą i adresem w Warszawie

(02-777) przy ul. Kulczyńskiego 14, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 000005774, REGON 011020741, NIP 5250011881, zwaną dalej w umowie „Zamawiającym”, reprezentowaną przez

Prezes Zarządu – .....

Zastępcę Prezesa Zarządu – .....

a

..... - zwanym dalej „WYKONAWCĄ”, a łącznie zwanymi „Stronami”,

po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia, które wraz z załącznikami do niego stanowią integralną część niniejszej umowy.

**§1 Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca Wykonawcy, a ten przyjmuje do wykonania przeprowadzenie poniższych prac zgodnie z ofertą (**Załącznik nr 3**) i szczegółowym zakresem robót (**Załącznik nr 2**):

a) rocznych kontroli okresowych zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) w 98 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w 11 pawilonach usługowo-handlowych oraz w 8 budynkach hydroformi,

b) kontroli okresowych dwa razy do roku, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane dotyczących 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego zarządzanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Skraju” znajdujących się w zasobach Zamawiającego,

c) przeglądu instalacji hydrantowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zgodnie z § 3 ust. 1-3 Rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów

2. Szczegółowy wykaz obiektów budowlanych objętych Zamówieniem zawiera **Załącznik nr 1**.

3. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania dokumentacji pokontrolnej zawierającej protokoły z kontroli, badań, pomiarów z opisem nieprawidłowości, stopnia pilności remontu podpisane przez osoby je wykonujące mające odpowiednie, wymagane prawem uprawnienia, w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej na dowolnym nośniku, zgodnie z wytycznymi zawartymi w **Załączniku nr 2**.

4. Wykonawca oświadcza, że przedmiot umowy jest mu znany oraz że jego wykonanie, na podstawie otrzymanych od Zamawiającego dokumentów, jest możliwy do realizacji zgodnie z literą prawa

**§2 Termin realizacji**

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania Przedmiotu Umowy do dnia **29.11.2024r** oraz pierwszego przeglądu na budynku ul. Przybylskiego 11 do **23.05.2024r**.

2. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu harmonogramu wykonania Przedmiotu Umowy z podziałem na poszczególne budynki i lokale w ciągu 1 -ca od dnia podpisania niniejszej Umowy.

3. Wykonawca zobowiązuje się wyznaczyć trzy terminy przeglądów w lokalach: głównego i dwóch dodatkowych. Odstęp czasowy pomiędzy pierwszym i drugim z terminów nie może być mniejszy niż 8 dni, a pomiędzy drugim i trzecim – nie mniejszy niż 14 dni.

4. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w terminach wskazanych w ust. 3 istnieje możliwość ustalenia czwartego, odpłatnego terminu wykonania prac z zastrzeżeniem, że termin ten nie może przekroczyć daty wskazanej w ust.1.

5. W przypadku niewykonania Przedmiotu Umowy w terminach, o których mowa w ust. 1 oraz nieskorzystania przez Zamawiającego z możliwości wskazanej w ust. 4, lokale, w których nie został on

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„Na Skraju”

ul. Kulczyńskiego 14

02-777 Warszawa

wykonany, zostaną wyłączone z Przedmiotu Umowy, a Wykonawca nie będzie uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek wynagrodzenia, ani rekompensaty z tego tytułu.

6. Za datę wykonania Przedmiotu Umowy uznaje się datę dostarczenia Zamawiającemu ostatniego dokumentu z przeprowadzonych przeglądów.

### **§3 Obowiązki Wykonawcy**

1. Wykonawca przejmuje pełną odpowiedzialność materialną za szkody powstałe z winy Wykonawcy w czasie świadczenia pracy na rzecz Zamawiającego.

2. Realizacja Przedmiotu Umowy odbywać się będzie w terminach ustalonych w harmonogramie opracowanym przez Wykonawcę i zaakceptowanym przez Zamawiającego.

3. Wykonawca jest zobowiązany do:

1) powiadomienia użytkowników budynku z 10-cio dniowym wyprzedzeniem o terminach przeglądów oraz podanie kontaktu do osób odpowiedzialnych ze strony Wykonawcy, poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń w budynkach (drzwi wejściowe klatek schodowych i gabloty) oraz Zamawiającego (na adres [sekretariat@naskraju.pl](mailto:sekretariat@naskraju.pl)). W powiadomieniu o drugim i trzecim terminie kontroli, należy wskazać konkretne numery mieszkań / lokali, których dotyczy kontrola (nieskontrolowanych w terminach wcześniejszych).

2) wyposażenia na swój koszt pracowników wykonujących przegląd w niezbędny sprzęt, identyfikatory (imię nazwisko, stanowisko, nazwa firmy) oraz do prac wykonywanych w mieszkaniach - w ochraniacze na obuwie.

4. Jeżeli podczas realizacji Przedmiotu Umowy pracownicy Wykonawcy stwierdzą, że stan instalacji elektrycznej / gazowej / wentylacyjnej stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego oraz zabezpieczyć odpowiednio instalację w celu usunięcia zagrożenia (szczegółowy opis w **załączniku nr 2**).

5. Wykonawca ma obowiązek przestrzegania przepisów Regulaminu porządku domowego na terenie prowadzenia prac (**załącznik nr 6**).

6. Za naruszenie przepisów PPOŻ. i BHP Wykonawca odpowiada w trybie i na zasadach określonych we właściwych przepisach.

7. Wykonawca może przekazywać Zamawiającemu protokoły z wykonanych przeglądów dla każdej z branż na bieżąco w ilości nie mniejszej niż dla dwudziestu budynków.

8. Protokoły okresowej kontroli sporządzane będą odrębnie dla poszczególnych budynków. Protokoły zostaną sporządzone zgodnie z **Załącznikiem nr 5** - Wzory protokołów badań/pomiarów.

9. Po wykonaniu przeglądów Wykonawca jest zobligowany do zreferowania wyników kontroli organom Spółdzielni w tym Radzie Nadzorczej, Radom Domowym i Radom Osiedli

10. Wykonawca zobowiązuje się do należytego wykonania Przedmiotu Umowy.

### **§4 Wynagrodzenie**

1. Strony ustalają, że za wykonanie Przedmiotu Umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe zależne od ilości przeprowadzonych kontroli w budynkach i lokalach obliczone według iloczynu: liczby budynków, ilości lokali przez odpowiednie stawki jednostkowe zgodnie z treścią **załącznika nr 3** do niniejszej Umowy.

2. Do kwot ustalonych zgodnie z ust. 1 należy doliczyć podatek VAT, w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

3. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i nie podlega waloryzacji z jakiegokolwiek tytułu, w szczególności z tytułu wzrostu cen towarów i usług.

### **§5 Warunki płatności**

1. Rozliczenie między Stronami za wykonanie Przedmiotu Umowy będzie następowało po wykonaniu części Przedmiotu Umowy prac objętych Umową na podstawie dostarczonych przez Wykonawcę i zaakceptowanych przez Zamawiającego doręczonych protokołów z kontroli.

Przy czym Przedmiotu Umowy składa się z trzech części dotyczących:

- półrocznej kontroli okresowej (dotyczy budynku przy ul. Przybylskiego 11),

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Na Skraju”  
ul. Kulczyńskiego 14  
02-777 Warszawa

- rocznej kontroli okresowej (dotyczącej całego zasobu Zamawiającego bez budynku przy ul. Przybylskiego 11) wraz z przeglądem drzwi ppoż ,
  - przeglądu instancji hydrantowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Strony ustalają, że Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie określone w § 4 na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z protokołem odbioru wykonanych przeglądów w terminie 14 dni od daty złożenia Zamawiającemu przez Wykonawcę
  3. Zapłata wynagrodzenia zostanie dokonana przelewem bankowym na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.
  4. Kwota wynagrodzenia, o którym mowa w § 4, obejmuje wszelkie koszty wszystkich czynności zapewniających prawidłową realizację Przedmiotu Umowy. Wykonawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek kosztów i wydatków poniesionych w związku z wykonaniem Umowy, a ustalone Umową wynagrodzenie wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy związane z jej wykonaniem.
  5. Za termin dokonania zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
  6. Wykonawca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT. Wykonawca zobowiązuje się zawiadomić Zamawiającego o każdej zmianie ww. informacji następnego dnia roboczego. Wykonawca zobowiązuje się do terminowego wykonywania ciężących na nim obowiązków podatkowych.

#### **§6 Przedstawiciele Stron**

1. Nadzór nad pracami stanowiącymi Przedmiot Umowy pełnią:
  - ze strony Zamawiającego: Katarzyna Nawra tel. 730 003 142 adres e-mail: k.nawra@naskraju.pl
  - ze strony Wykonawcy: ..... kierownik prac: tel. .... adres e-mail .....
2. Przedstawiciele Zamawiającego:
  - 1) są uprawnieni do kontroli oraz wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością prac, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową wykonania Przedmiotu Umowy;
  - 2) nie posiadają pełnomocnictwa do podejmowania w imieniu Zamawiającego decyzji niosących skutki finansowe wykraczające poza umowę i powodującej zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy.
3. Strony ustalają, że zmiana osób wskazanych w ust. 1 nie powoduje zmiany niniejszej umowy. O ich zmianie Strony są zobowiązane do wzajemnego poinformowania się na piśmie.

#### **§7 Odbiór Przedmiotu Umowy**

1. Zamawiający po dostarczeniu przez Wykonawcę kompletu dokumentacji, dokona jej weryfikacji w ciągu 21 dni licząc od dnia następującego po dniu przekazania. Przekazanie powinno być potwierdzone protokołem przekazania.
2. W przypadku wykrycia błędów, bądź braków w dokumentacji, Wykonawca w terminie nie dłuższym niż 7 dni zobowiązany jest do ich poprawy i/lub uzupełnienia.
3. Po dokonaniu weryfikacji dostarczonego kompletu dokumentacji zostanie obustronnie podpisany Protokół odbioru.
4. Za datę odbioru końcowego Strony przyjmują datę podpisania końcowego protokołu odbioru bez uwag.

#### **§8 Gwarancja**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu ..... miesięcznej gwarancji na należyte wykonanie Przedmiotu Umowy.
2. Okres gwarancji rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania przez Strony końcowego protokołu odbioru Przedmiotu Umowy bez uwag.
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość korzystania z uprawnień wynikających z rękojmi w okresie trwania gwarancji.
4. Wykonawca odpowiedzialny jest z tytułu rękojmi za usunięcie wad prawnych i fizycznych prac objętych Umową w okresie gwarancji. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność z tytułu rękojmi na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

5. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady także po upływie terminu rękojmi, jeżeli zgłosi wadę przed upływem tego terminu.
6. W razie wystąpienia wad lub usterek Zamawiający zgłosi je Wykonawcy na piśmie, pod rygorem nieważności, niezwłocznie po ich ujawnieniu. Wykonawca będzie przyjmował zgłoszenia w swojej siedzibie, pod adresem .....
7. W okresie gwarancji Wykonawca jest obowiązany do usunięcia wad lub usterek najpóźniej w ciągu 7 dni od daty otrzymania zgłoszenia. Termin ten, w technicznie uzasadnionych przypadkach, może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.
8. W razie nieusunięcia wad i usterek w terminie, o którym mowa w ust 7, Zamawiający może usunąć je na koszt Wykonawcy z zachowaniem swoich praw wynikających z gwarancji lub rękojmi. Zamawiający powiadomi Wykonawcę pisemnie, pod rygorem nieważności o skorzystaniu z powyższego uprawnienia. W takim przypadku pełną należność za wykonane prace Zamawiający ma prawo potrącić z kwoty wniesionego przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w § 9.
9. W przypadku wystąpienia awarii związanych z realizacją Przedmiotu umowy Zamawiający jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Wykonawcę o zdarzeniu. Ze zdarzenia zostanie sporządzony protokół określający w szczególności przyczyny awarii i jej zakres.

#### **§9 Kaucja gwarancyjna**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu, tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, kwotę w wysokości 3% wartości umowy netto. Zapłata zabezpieczenia nastąpi poprzez potrącenie właściwej kwoty z każdej faktury VAT Wykonawcy dokumentującej wykonanie kolejnych części Przedmiotu umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy służy do pokrycia i potrącenia wszelkich roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.
3. Powyższe zabezpieczenie zostanie zatrzymane przez Zamawiającego na czas trwania udzielonej gwarancji i zostanie zwrócone na wniosek Wykonawcy, pod warunkiem uprzedniego usunięcia wszelkich zgłoszonych wad.

#### **§10 Odstąpienie od Umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy we wszystkich przypadkach przewidzianych przepisami prawa, a także z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy w szczególności, gdy:
  - 1) Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn nie rozpoczął prac w ciągu 10 dni roboczych liczonych od ustalonego dnia rozpoczęcia realizacji Przedmiotu Umowy, pomimo wezwania do rozpoczęcia prac złożonego Wykonawcy przez Zamawiającego na piśmie listem poleconym pod rygorem nieważności, na adres: .....,
  - 2) Wykonawca przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż 5 dni roboczych pomimo wezwania do kontynuacji prac złożonego Wykonawcy przez Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności na adres wskazany w pkt. 1),
  - 3) w przypadku opóźnienia realizacji umowy powyżej 15 dni
  - 4) w przypadku stwierdzenia wykonywania badań i pomiarów niezgodnie z przepisami prawa i właściwymi normami – dotyczy to użycia nieodpowiednich mierników lub nieposiadających aktualnej legalizacji, wykonywania pomiarów przez osoby nieupoważnione itp., oraz notorycznego nieprzestrzegania zasad określonych w § 3 ust. 4-8.
2. Odstąpienie od Umowy, o którym mowa w ust. 1, musi nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie, w terminie 60 dni od daty stwierdzenia okoliczności je uzasadniających.
3. W wypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego, Wykonawcę obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - 1) w terminie 3 dni od daty odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół wykonanych prac według stanu na dzień odstąpienia;

2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru prac wykonanych.

4. Zamawiający w razie odstąpienia od Umowy obowiązany jest do dokonania odbioru prac przerwanych i przedstawionych do zapłaty wynagrodzenia z uwzględnieniem §4 oraz dokonania zapłaty wynagrodzenia za prace, które zostały wykonane do dnia odstąpienia, zgodnie z protokołem odbioru.

#### **§11 Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

1) za zwłokę w wykonaniu Przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wartości brutto łącznej sumy wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 4 za każdy dzień liczony od terminu wskazanego w § 2 ust.1;

2) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi w wysokości 0,5% wartości brutto łącznej sumy wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 4 za każdy dzień.

2. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca lub gdy zwłoka w wykonaniu umowy przekracza 30 dni, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 20% wartości brutto sumy wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 4.

3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwoty naliczonych kar umownych bezpośrednio przy zapłacie faktury VAT wystawionej za realizację Przedmiotu Umowy. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.

#### **§12 RODO**

1. Każda ze Stron oświadcza, że jest administratorem, w rozumieniu art. 4 pkt 7 Rozporządzenia 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 (Dz. rz. UE L Nr 119 str. 1) (dalej "RODO"), danych osobowych osób wskazanych w Umowie, jako osoby reprezentujące Stronę, określonych poniżej i zobowiązuje się udostępnić je drugiej Stronie, w następującym zakresie:

- a. imię i nazwisko;
- b. pełniona funkcja;
- c. adres e-mail;
- d. numer telefon.

2. Każda ze Stron będzie przetwarzać dane osób, o których mowa w ust. 1, do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów obejmujących wykonanie Umowy, ustalenie, dochodzenie lub obronę roszczeń prawnych wynikających z Umowy lub z nią związanych.

3. Każda ze Stron zobowiązuje się do przetwarzania danych zgodnie z Umową, RODO oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

4. Każda ze Stron zobowiązuje się zrealizować w imieniu drugiej strony obowiązek informacyjny, wobec wskazanych przez siebie osób, o których mowa w ust. 1, w tym poinformować je o udostępnianiu ich danych drugiej stronie w zakresie i celach opisanych powyżej, w szczególności wskazując informacje wskazane na podstawie art. 13 i 14 RODO. Obowiązki informacyjne Stron stanowią odpowiednio załączniki nr 4 do niniejszej Umowy: Obowiązek informacyjny – RODO. Strona, która spełnia obowiązek informacyjny w imieniu drugiej Strony, nie ponosi odpowiedzialności za zakres ani treść tego obowiązku informacyjnego.

#### **§12 Postanowienia końcowe**

1. Prawa ani obowiązki wynikające z niniejszej Umowy nie mogą być scedowane lub w inny sposób przeniesione przez Wykonawcę na osoby trzecie bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, pod rygorem nieważności.

2. W przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Wykonawcy jest on zobowiązany niezwłocznie, ale nie później niż w ciągu 3 dni roboczych, powiadomić o tym Zamawiającego.
3. Każda zmiana Umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że Umowa w wyraźny sposób wskazuje inny tryb zmian określonych postanowień.
4. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz inne przepisy właściwe ze względu na Przedmiot Umowy.
5. Wszelkie spory wynikające z Umowy lub powstające w związku z nią, Strony zobowiązują się rozstrzygać na drodze ugodowej, a w przypadku braku osiągnięcia porozumienia w terminie 30 dni, przekazać sprawę do rozstrzygnięcia przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wykonawcy i Zamawiającego.

**Integralną część umowy stanowią załączniki:**

- Załącznik nr 1 - Wykaz budynków mieszkalnych oraz obiektów niemieszkalnych
- Załącznik nr 2 - Szczegółowy zakres robót
- Załącznik nr 3 - Oferta Wykonawcy
- Załącznik nr 4 - Klauzula informacyjna RODO
- Załącznik nr 5 - Wzór protokołu z kontroli okresowej
- Załącznik nr 6 - Regulaminu porządku domowego

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**