

Projektowane postanowienia umowy -WZÓR UMOWY

zawarta dnia .....

w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego **znak sprawy**....., zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11.09.2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2019 ze zm.), pomiędzy :  
**Zarządem Budynków Miejskich II Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Warszawska 35 b** zwanym w dalszej części umowy Zamawiającym, reprezentowanym przez:

**1. Prezes - mgr inż. Krzysztof Kopania**

który stosownie do dyspozycji art. 206 KSH oświadcza co następuje:

1. firma spółki, jej siedziba i adres brzmi:

**Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.  
44-100 Gliwice ul. Warszawska 35 B**

2. oznaczenie sądu rejestrowego i numeru, pod którym spółka jest zarejestrowana:

**Krajowy Rejestr Sądowy – Rejestr Przedsiębiorców nr 0000061651**

3. wysokość kapitału zakładowego wynosi:

**53 712 500,00 PLN ( słownie: pięćdziesiąt trzy miliony siedemset dwanaście tysięcy pięćset złotych)**

4. posiadająca Zarząd w osobie: **Prezes - mgr inż. Krzysztof Kopania**

5. REGON - **276 590 157**

NIP – **631 – 22 – 45 – 832**

**a firmą:**

1. firma spółki, jej siedziba i adres brzmi:

.....  
.....

2. oznaczenie sądu rejestrowego i numeru, pod którym spółka jest zarejestrowana:

.....

3. posiadająca Zarząd w osobie: .....

.....

.....

4. REGON - ..... NIP – .....

reprezentowaną przez .....

zwaną w dalszej części umowy Wykonawcą została zawarta umowa następującej treści:

**I. Przedmiot umowy**

**§ 1**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania:

**„Kompleksowe serwisowanie i konserwacje zabudowanych urządzeń, instalacji i wyposażenia mające wpływ na trwałość gwarancji producenta, zamontowanych i przekazanych do eksploatacji w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2, C1 i C2 oraz znajdujących się na terenie inwestycji przy ul. Dworskiej w Gliwicach zgodnie z Kontraktem nr..... z dnia.....**

2. Zakres prac do realizacji obejmuje:

- 1) regularne prace konserwacyjne oraz serwisowe zapewniające nieprzerwalne funkcjonowanie poniższych urządzeń i systemów wraz z utrzymaniem gwarancji producenta. Czynności serwisowe, w tym przeglądy i konserwacje należy wykonać zgodnie z wymogami Dokumentacji Technicznej, przepisami Urzędu Dozoru Technicznego oraz z wytycznymi producentów danych urządzeń, systemów i

wyposażenia. W tym również wykonanie rocznego przeglądu wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej dla budynków wraz ze sporządzeniem protokołu i przekazaniem go do Zamawiającego.

- 2) naprawy gwarancyjne oraz usuwanie awarii. Wykonawca ma obowiązek przystąpić do czynności naprawczych w terminie zgodnie z zapisami Kontraktu nr..... z dnia..... W przypadku **awarii** kluczowych urządzeń lub systemów tj. winda, system wentylacji, system ppoż, Wykonawca zobowiązany będzie do usunięcia jej w terminie max. **6 godzin** od chwili telefonicznego powiadomienia przez Zamawiającego o niesprawności urządzenia,
  - 3) naprawy nieobjęte gwarancją np. wynikające z mechanicznego uszkodzenia urządzenia powstałego na skutek np.: zdarzeń losowych, w wyniku dewastacji przez osoby trzecie, niewłaściwej eksploatacji niezgodnej z instrukcją obsługi urządzeń. Wykonawca ma obowiązek przystąpić do czynności naprawczych w terminie zgodnie z zapisami Kontraktu nr..... z dnia..... W przypadku napraw kluczowych urządzeń lub systemów tj. winda, system wentylacji, system ppoż, Wykonawca zobowiązany będzie do usunięcia ich w terminie max. **6 godzin** od chwili telefonicznego powiadomienia przez Zamawiającego o niesprawności urządzenia. Rozliczenie nastąpi wg odrębnego rozliczenia na podstawie ceny materiału i składników cenotwórczych wg. § 5.
  - 4) szkolenia pracowników wskazanych przez Zamawiającego w zakresie obsługi zamontowanych urządzeń i systemów.
3. Serwisowaniu i konserwacji podlegają następujące urządzenia, instalacje i wyposażenie:
- winda osobowa
  - system wentylacji,
  - domofon,
  - system ppoż
  - oświetlenie awaryjne
  - system RTV
  - system CCTV
  - stolarka okienna i drzwiowa części wspólnej
  - plac zabaw wraz z urządzeniem siłowym
  - zbiornik retencyjny (z etapu I)
  - pompy odwadniające
  - szlabany
- oraz inne nie wymienione powyżej, a wymagające serwisowania zgodnie z wymaganiami producenta oraz przekazaną Zamawiającemu „Instrukcją użytkowania obiektu”.
4. Jeżeli nie zostanie stwierdzona konieczność wymiany uszkodzonych części lub zespołów Wykonawca ma obowiązek naprawić urządzenie/system w terminie **24 godzin** od podjęcia czynności związanych z naprawą. Jeżeli natomiast zostanie stwierdzona konieczność wymiany uszkodzonych części lub zespołów, Wykonawca ma obowiązek naprawić urządzenie w terminie 72 godzin licząc od momentu uzyskania przez Wykonawcę zgody na zakup części zgodnie z §5. Przez przystąpienie do czynności naprawczych należy rozumieć bezpośrednie podjęcie czynności w miejscu lokalizacji urządzenia, wymagającego interwencji serwisowej.
5. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednie kwalifikacje, umiejętności, wiedzę, zasoby kadrowe, odpowiedni sprzęt i narzędzia do wykonania przedmiotu umowy i, że przedmiot umowy wykona z najwyższą starannością, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, odpowiednimi przepisami i normami, przestrzegając przepisów w zakresie bhp i p. poż.

## § 2

1. Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień oddania obiektów do użytkowania.
2. Termin zakończenia robót ustala się na dzień zakończenia okresu rękojmiowego inwestycji.

## **II. Prawa i obowiązki stron:**

## § 3

Nadzór nad prawidłową realizacją postanowień umowy prowadzić będzie :

- ze strony Zamawiającego - **Michał Boborowski tel. 32 331-05-62; 607-081-741**  
**Stanisław Kwaśniak tel. 32 300-00-35; 605-591-100**  
**Dariusz Karolczyk tel. 32 300-00-40; 609-108-887**  
**Anna Podstawek tel. 32 331-05-62; 605-238-773**
- ze strony Wykonawcy – .....
- .....
- .....

## §4

### **I. Ogólne obowiązki Wykonawcy :**

1. Wykonawca ponosi pełną materialną odpowiedzialność za szkody wynikłe z niewłaściwego przeprowadzenia robót i nieprzestrzegania przepisów i jest zobowiązany do natychmiastowego naprawienia szkody.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną i karną, za wykonanie robót niezgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami prawa budowlanego, BHP i innego.
3. Wykonawca odpowiada za spowodowanie zagrożeń i utrudnień, narażając użytkowników budynków i ich posesji na szkody lub też osoby trzecie na szkody.
4. Wymaga się, aby Wykonawca był ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
5. Wykonawca zobowiązany będzie do poinformowania Zamawiającego w formie pisemnej lub mailowej o planowanym rozpoczęciu danego serwisu z 2 dniowym wyprzedzeniem oraz sporządzenia i przekazania Zamawiającemu protokołów z przeprowadzonych czynności
6. Wykonawca zobowiązany będzie do przekazania Zamawiającemu kopii zawartych umów z podwykonawcami na serwisowanie.

### **II. Wykonawca zobowiązuje się ponadto:**

1. Zapewnić warunki bezpieczeństwa wszystkich osób znajdujących się na terenie robót,
2. Zachować właściwą organizację i porządek w miejscu pracy,
3. Umożliwić Zamawiającemu w każdym czasie przeprowadzenie kontroli z wykonywanych prac.
4. Sporządzać protokół z prowadzonych czynności konserwacyjnych i naprawczych, badań, pomiarów i testów, i dostarczyć go Zamawiającemu w terminie do 7 dni po wykonaniu usługi.
5. Dokonywać czynności konserwacyjnych także tych urządzeń i elementów instalacji, które w czasie trwania umowy zostały wymienione.

## § 5

1. Zamawiający pokrywa koszt uszkodzonych zespołów i części zamiennych przy realizacji napraw urządzeń w okresie trwania niniejszej umowy w przypadku gdy uszkodzenia urządzenia nie podlegają gwarancji tj. zostały uszkodzone w wyniku zdarzeń losowych.
2. Konieczność zakupu nowych zespołów i części do urządzeń Wykonawca będzie zgłaszał pisemnie wraz z wstępną kalkulacją kosztów ich zakupu w przypadku, gdy urządzenia te nie są objęte gwarancją
3. Wykonawca musi uzyskać akceptację Zamawiającego na zakup części i podzespołów wraz z wyceną robocizny i sprzętu koniecznych do ich montażu przy czym składniki cenotwórcze nie mogą przekraczać obowiązujących w momencie wykonania kosztorysu cen Sekocenbudu.

**III. Wynagrodzenie**

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy opisanego w § 1 ust. 2 p 1,2,4 niniejszej umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie:  
**netto** .....  
**brutto** .....
- 1.1. Strony ustalają, że za wykonanie konserwacji wynagrodzenie będzie płatne w równych transzach co 6 miesięcy (dwa razy w roku) począwszy od daty obowiązywania umowy.  
 Kwota 1 transzy wynosi:  
**netto** .....  
**brutto** .....  
 Ilość transz w okresie trwania umowy – .....
2. Naprawy nieobjęte gwarancją, np. wynikające z mechanicznego uszkodzenia urządzenia opisane w §1. ust.2 p.3 zostaną rozliczone na podstawie kosztorysu powykonawczego wg zasad podanych w § 5.
- 2.1. Zamawiający zabezpiecza kwotę w wysokości 50 000,00 zł brutto na wykonanie ww. napraw.
3. Wysokość stawki podatku VAT wynika z aktualnie obowiązujących przepisów. W przypadku ustawowej zmiany podatku VAT, wynagrodzenie brutto będzie obliczone w oparciu o nową stawkę VAT obowiązującą w dniu wystawienia faktury.
4. Płatność za usługi będzie dokonywana, na rachunek Wykonawcy, na podstawie otrzymanej faktury VAT wraz z protokołami odbioru przeprowadzonych serwisów i konserwacji potwierdzonymi przez Zamawiającego, w terminie 30 dni od daty złożenia faktury.
5. W przypadku, gdy Wykonawca będzie wykonywał zamówienie przy udziale podwykonawców, zapłata wynagrodzenia Wykonawcy uwarunkowana będzie przedstawieniem przez Wykonawcę dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcy.
6. Dowodem takim będzie oświadczenie podwykonawcy, że za wykonaną i odebraną część robót otrzymał zapłatę zgodnie z zawartą z podwykonawcą umową i nie zatrudniał dalszych podwykonawców oraz dokument obciążający rachunek Wykonawcy.

**IV Zasady odpowiedzialności****§ 7****Rękojnia i gwarancja**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi na urządzenia lub podzespoły wymienione w ramach napraw awaryjnych jak w §1 ust.2. p.3) na warunkach określonych w przepisach art. 556 ÷ 576 kodeksu cywilnego.
2. Termin rękojmi na prace i urządzenia wykonane w ramach napraw awaryjnych jw. ustala się na okres **60 miesięcy** od daty końcowego odbioru robót awaryjnych.
3. Zamawiającemu służy prawo wyboru czy korzysta z uprawnień z tytułu gwarancji czy realizuje prawa z tytułu rękojmi.
4. Wykonawca powinien udzielić pisemnej lub mailowej odpowiedzi na przedłożoną reklamację najpóźniej w ciągu 2 dni od jej otrzymania, a po bezskutecznym upływie tego terminu reklamacja uważana będzie za uznaną w całości zgodnie z żądaniem Zamawiającego, a Wykonawca przystąpi do usunięcia wad wywiązując się z terminu wskazanego przez Zamawiającego. Wszystkie usterki należy zgłaszać na poniższy adres mailowy:  
 .....  
 Zgłoszenie usterki lub wady na wskazany powyżej adres mailowy uznaje się za prawidłowo dostarczone i skutkuje rozpoczęciem biegu terminu usunięcia zgłoszonej wady lub usterki od następnego dnia

5. Usunięcie wady reklamowanej nastąpi nie później niż w ciągu 2 dni roboczych od daty złożenia reklamacji.
6. W razie nie przystąpienia do usunięcia wad lub nie usunięcia ich w terminie wskazanym przez Zamawiającego – Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wad innej firmie na koszt Wykonawcy.

## **§ 8**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy jeszcze przed upływem jej terminu zakończenia jeżeli roboty wykonywane są wbrew zasadom sztuki budowlanej lub obowiązujących przepisów, a także jeżeli Wykonawca nie będzie wykonywał serwisowania i konserwacji w terminach zgodnych z wytycznymi producenta lub gdy realizowane prace serwisowe i konserwacyjne będą nieskuteczne.
2. Uprawnienie do odstąpienia realizuje się przez oświadczenie złożone przez Zamawiającego Wykonawcy na piśmie – po uprzednim wezwaniu Wykonawcy ( na piśmie ) do realizacji przedmiotu umowy zgodnie z postanowieniami umowy i określeniu terminu na dostosowanie się do postanowień umowy.

## **§ 9**

### **Kary umowne i odszkodowania**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne :
  - a) w wysokości 50 zł za każdą godzinę opóźnienia, w stosunku do terminu określonego w § 1 ust. 2 pkt 2,3),
  - b) za powierzenie bez zgody Zamawiającego wykonania objętych umową robót innej osobie w wysokości **10%** wynagrodzenia netto określonego w § 6 pkt.1.
  - c) za odstąpienie przez Zamawiającego lub Wykonawcę od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca - w wysokości **20%** wynagrodzenia brutto określonego w §6 pkt.1.
2. W przypadku, jeżeli szkoda wyrządzona przez Wykonawcę przewyższa wartość zastrzeżonych kar umownych lub odstępnego Zamawiający może zażądać jej naprawienia w pełnej wysokości na zasadach określonych w prawie cywilnym.
3. W przypadku wystąpienia po stronie Wykonawcy następujących zaniedbań:
  - wadliwego wykonania robót,
  - powstanie dodatkowych kosztów na skutek niedbałego i nieprawidłowego wykonania robót,
  - spowodowania dodatkowych awarii, uszkodzeń i zniszczeń,
  - nie wykonanie podjętych ustaleń,
  - innych uciążliwości powstałych w skutek niewłaściwego realizowania robót,Zamawiający będzie powstałymi dodatkowymi kosztami obciążał Wykonawcę dokonując potrąceń z bieżących faktur.
4. Zamawiający jest zobowiązany zapłacić Wykonawcy ustawowe odsetki zwłoki w razie opóźnienia w zapłacie faktur.

## **V . Postanowienia końcowe**

## **§ 10**

Szczegółowe postanowienia umowne dotyczące podwykonawstwa zawarte są w Kontrakcie na wykonanie robót nr ..... z dnia .....

## **§ 11**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być wprowadzone w formie aneksu i wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem Art.454 i 455 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych podlega unieważnieniu. W takim przypadku stosuje się postanowienia umowne w brzmieniu przed tą zmianą.

## **§ 12**

1. W sprawach nieuregulowanych w umowie stosuje się zapisy Kontraktu na wykonanie robót budowlanych nr ..... z dnia .....
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową i kontraktem na wykonanie robót budowlanych nr ..... z dnia..... mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy Prawo Zamówień Publicznych, Prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi, Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych ( Dz. U. z 2020r., poz.374 ze zm.)

## **§ 13**

1. Spory powstające na tle niniejszej umowy rozpatrywać będzie Sąd rzeczowo właściwy wg siedziby Zamawiającego.

## **§ 14**

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - dla Wykonawcy jeden egzemplarz, dla Zamawiającego - dwa egzemplarze.

Integralną część umowy stanowi załącznik :

1. Sposób wykonywania robót konserwacyjnych

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

**Sposób wykonywania prac konserwacyjnych:**

1. Konserwacja obejmuje stały nadzór nad całokształtem działania urządzeń/systemów, gwarantować ma utrzymanie urządzeń w ruchu ciągłym w sposób zapewniający niezawodne i prawidłowe ich funkcjonowanie, a w szczególności zapewnić bezpieczeństwo użytkowników, za które Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność. Wykonawca winien przedstawić Zamawiającemu oświadczenie, że urządzenia/systemy będące przedmiotem konserwacji, uważa za dostatecznie zabezpieczone.
2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane przez osoby trzecie a powstałe w wyniku: używania urządzeń niezgodnie z instrukcją, nie przestrzegania przepisów o ruchu drogowym obowiązujących na parkingu, aktów wandalizmu itp.
3. W/w zakres czynności należy wykonywać zgodnie z wytycznymi producenta.
4. Prace konserwacyjne i naprawcze powodujące przestoje lub zakłócenia pracy urządzeń należy wykonywać zgodnie z zaleceniami ich producenta, w czasie normalnych dni roboczych w godz. 8 – 16, a w koniecznych przypadkach także poza normalnym czasem pracy tzn. 16 – 8.
5. Podjąć czynności związane z naprawą zepsutego kluczowego urządzenia/systemu w ciągu **6 godzin** od chwili powiadomienia przez Zleceniodawcę o niesprawności urządzenia.
6. Dla każdego urządzenia założyć książkę konserwacji do której należy wpisywać zakres dokonanych czynności konserwacyjnych i naprawczych z wyszczególnieniem wymienionych części. W książce konserwacyjnej urządzenia powinny widnieć nazwiska uprawnionych konserwatorów WYKONAWCY mogących dokonywać w niej wpisów. Każdy wpis do książki konserwacyjnej powinien być potwierdzony przez pracownika upoważnionego przez ZAMAWIAJĄCEGO.
7. Książki konserwacji stanowią własność Zamawiającego i przechowywane będą przez osobę przez niego upoważnioną.
8. Koszty energii elektrycznej i inne koszty konieczne do usunięcia usterki lub w celu wykonania naprawy ponosi Wykonawca.
9. Zamawiający wskaże miejsce poboru energii, wody itp.

**ZAMAWIAJĄCY:****WYKONAWCA:**