

UMOWA NR.....
zawarta w dniu r. w Koszalinie

pomiędzy Gminą Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, NIP: 6692385366 - Zarządem Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Koszalinie, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin, reprezentowanym przez:

..... - Zarządu Budynków Mieszkalnych

działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina

zwaną dalej Zamawiającym,

a z siedzibą w, REGON, NIP....., reprezentowanym przez:

1.

zwanym dalej **Wykonawcą**,

Przedmiot Umowy

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji:

1) usługi konserwacyjne, niestanowiące robót budowlanych w świetle Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2025.418), dźwigów osobowych w n/w budynkach, będących w administracji ZBM:

- w budynku przy al. Monte Cassino 2
- w budynku przy al. Monte Cassino 13 (2 szt.)
- w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 7
- w budynku przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 4
- w budynku przy ul. Świętego Wojciecha 1
- w budynku przy ul. Kolejowej 71

które obejmują:

- a) sprawdzanie działania dźwigów pod kątem bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji,
- b) przegląd i regulacja zespołów mechanicznych oraz wyposażenia elektrycznego,
- c) czyszczenie i smarowanie elementów współpracujących z dźwigami,
- d) uzupełnianie oleju,
- e) oględziny konstrukcji nośnej, złączy spawanych, nitowanych i skręcanych,
- f) sprawdzanie stanu lin nośnych, linki ogranicznika prędkości i linek drzwi szybowych,
- g) oględziny instalacji uziemiającej, przeciwporażeniowej i elektrycznej,
- h) sprawdzanie pracy silnika, wciągarki i układu hamulcowego,
- i) udział w okresowych badaniach dokonywanych przez przedstawiciela Inspektoratu Dozoru Technicznego,
- j) utrzymywanie w czystości pomieszczeń maszynowni, szybu i kół linowych,
- k) wykonywanie okresowych pomiarów instalacji elektrycznych stosownie do obowiązujących przepisów.

2) awaryjne roboty remontowe, które obejmują:

- a) usuwanie uszkodzeń powstałych w wyniku ingerencji w dźwigi osób trzecich,
- b) wypadki losowe (zalania wodą, skoki napięcia zasilającego itp.),
- c) naprawy związane z wykonywaniem zmian w osprzęcie dźwigów oraz prace związane z wymianą uszkodzonych części,
- d) wykonywanie niezbędnych resursów dźwigów osobowych

2. Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednim zapleczem technicznym i osobowym oraz

- wiedzą, które gwarantują wykonanie Umowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.
3. Zamawiający wyznacza do współpracy (w tym do składania oświadczeń woli) z Wykonawcą Kierownika Działu Eksploatacyjno-Technicznego ul. Połczyńska 24, który jest upoważniony do wskazania pracownika odpowiedzialnego za bezpośredni kontakt z Wykonawcą.
 4. Wykonawca wyznaczy na piśmie do współpracy (w tym do podpisywania protokołów odbioru i składania oświadczeń woli) z Zamawiającym osobę, która będzie odpowiedzialna za bezpośredni kontakt z Zamawiającym.
 5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmniejszenia zakresu rzeczowego Umowy w przypadku wyłączenia dźwigu z użytkowania z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia jego remontu, o czym Wykonawca został poinformowany i na co wyraża zgodę.
 6. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwiększenia zakresu rzeczowego Umowy w przypadku przejęcia w zarząd (administrowanie) nowych nieruchomości z platformami dźwigowymi, o czym Wykonawca został poinformowany i na co wyraża zgodę.
 7. Szczegółowy zakres usług i robót, ich szacunkową wartość, termin realizacji oraz przewidywany odzysk materiałowy określa każdorazowo zlecenie udzielone Wykonawcy przez Zamawiającego.
 8. Poszczególne zlecenie stanowi oddzielną podstawę naliczania kar umownych, ustalenia okresu gwarancji oraz rozliczenia i wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT:
 - 1) miesięcznie, w odniesieniu do usług konserwacyjnych,
 - 2) indywidualnie, w odniesieniu do awaryjnych robót remontowych.Przyjęcie zlecenia, Wykonawca lub osoba przez niego upoważniona potwierdza własnoręcznym podpisem i stemplem firmowym złożonymi na tymże zleceniu.
 9. Zlecenia stanowią integralną część Umowy.

Obowiązki Wykonawcy

§ 2

1. Wykonawca w szczególności zobowiązany jest do:
 - 1) wykonywania usług i robót należycie, zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników dźwigów,
 - 2) wykonywania usług i robót zgodnie z sztuką budowlaną oraz przepisami i zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - 3) przyjmowania zgłoszeń o niesprawnościach poszczególnych dźwigów,
 - 4) usuwania uszkodzeń dźwigów w ciągu max. 12 godzin od chwili zgłoszenia; przedłużenie czasu usuwania uszkodzenia może nastąpić z przyczyn uzasadnionych obiektywnymi przeszkodami, na uniknięcie których Wykonawca nie ma wpływu; w przypadku braku możliwości usunięcia awarii w ciągu 12 godzin, Wykonawca ma obowiązek poinformować przedstawiciela Zamawiającego o zaistniałej sytuacji a także podać termin usunięcia uszkodzenia,
 - 5) bieżącego informowania Zamawiającego o konieczności wykonania awaryjnych robót remontowych dźwigów, w których wykonał odpowiednie usługi zabezpieczające; Strony zgodnie ustalają, że dokonane przez osobę uprawnioną (wskazaną przez Zamawiającego) telefoniczne lub osobiste zgłoszenie usterek zarejestrowane zostanie w rejestrze zgłoszeń z adnotacją imienną osoby przyjmującej usterkę ze strony Wykonawcy; zgłoszenie nie wymaga pisemnego potwierdzenia przez Zamawiającego; zgłoszenie winno określać objawy i miejsce występowania uszkodzenia,
 - 6) dokonywania rozliczenia wykonanych usług i robót zgodnie z Umową,
 - 7) prowadzenia niezbędnej dokumentacji wykonywanych usług i robót.Dźwigi po każdorazowym sprawdzeniu i przeprowadzonej konserwacji muszą być

pozostawione w stanie całkowicie bezpiecznym do eksploatacji. W przypadku niezgodności z przepisami stanu technicznego dźwignicy, Wykonawca ma obowiązek wyłączyć urządzenie z eksploatacji, zawiadamiając o powyższym fakcie Zamawiającego.

2. Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu Umowy własnych materiałów gwarantując, że ich jakość i sposób wykorzystania służyć będzie celowi określonemu w Umowie. Ryzyko materiałów wadliwych i wszelkie formalności związane z postępowaniem gwarancyjnym lub z tytułu rękojmi odnośnie zakupionych materiałów spoczywa na Wykonawcy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzania konserwacji każdego z dźwigów co 15 dni, jednak nie rzadziej niż dwa razy w miesiącu, a w razie uzasadnionej potrzeby na każde wezwanie Zamawiającego zgłoszone w przypadku awarii.
4. Wykonawca niezwłocznie powiadamia Zamawiającego o ewentualnym złym stanie technicznym dźwigów oraz znacznym stopniu zużycia elementów ruchomych, w celu umożliwienia Zamawiającemu zaplanowania środków finansowych na przeprowadzanie niezbędnych remontów.
5. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:
 - 1) ustalania przyczyn unieruchomienia dźwigów,
 - 2) przestrzegania przepisów dozoru technicznego i instrukcji konserwacji,
 - 3) prowadzenia książki konserwacji dźwigów, w której winny znaleźć się informacje dotyczące: adresów dźwigów, typów obsługiwanych urządzeń wraz z ich danymi technicznymi, wykazu wykonanych prac przy dźwigach oraz inne, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie dźwigów. Wpisów w w/w książce, opatrzonych własnoręcznym podpisem i stemplem firmowym, Wykonawca zobowiązuje się dokonywać nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu a następnie przedkładać je do zatwierdzenia przez Zamawiającego.

Obowiązki Zamawiającego

§ 3

1. Zamawiający zobowiązany jest zapewnić Wykonawcy swobodny dostęp do miejsc wykonywania czynności umownych.
2. Zamawiający zapewnia stały dopływ energii elektrycznej do maszynowni.
3. Zamawiający zapewnia utrzymanie w czystości wnętrza kabiny i drzwi szybowych oraz ciągu komunikacyjnego do maszynowni i szybów.
4. Zamawiającemu nie wolno dokonywać zmian w układzie mechanicznym dźwigu i połączeniach wyposażenia elektrycznego oraz przyłączać innych odbiorników do wydzielonych obwodów elektrycznych związanych z dźwigami.
5. Zamawiający zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Wykonawcy w przypadku unieruchomienia dźwigu oraz zabezpieczenia dojścia do urządzenia w taki sposób, aby nie było zagrożenia dla ludzi.

Odpowiedzialność Wykonawcy za szkody

§ 4

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu, w związku z wykonaniem Umowy.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody wyrządzone wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.

Wynagrodzenie

§ 5

1. Za należyte i terminowo świadczone usługi konserwacyjne, zgodnie z § 1, ust. 1, pkt 1) Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe w wysokości: plus podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki, w tym:
 - a) dźwig osobowy w budynku przy al. Monte Cassino 2 zł/m-c netto,
 - b) dźwig osobowy w budynku przy al. Monte Cassino 13 (1) zł/m-c netto,
 - c) dźwig osobowy w budynku przy al. Monte Cassino 13 (2) zł/m-c netto
 - d) dźwig osobowy w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 7 zł/m-c netto,
 - e) dźwig osobowy w budynku przy ul. Stanisława Wyspiańskiego 4 zł/m-c netto,
 - f) dźwig osobowy w budynku przy ul. Świętego Wojciecha 1 zł/m-c netto,
 - g) dźwig osobowy w budynku przy ul. Kolejowej 71 zł/m-c netto.
2. Za należyte i terminowo świadczone awaryjne roboty remontowe, zgodnie z § 1, ust. 1, pkt 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości wskazanej w kosztorysie powykonawczym sporządzonym na podstawie Katalogów Nakładów Rzeczowych publikowanych przez Ministerstwo Infrastruktury lub SEKOCENBUD (Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa „PROMOCJA” Sp. z o.o.), obliczonym w oparciu o następujące wskaźniki:
 - **koszty pośrednie do S** %,
 - **zysk do S + Kp** %,
 - **koszty zakupu do M** %,
 oraz stawki roboczogodziny: **zł brutto (z należnym podatkiem VAT)**.
3. Usługi i roboty nieuwzględnione w KNR rozliczane będą wg norm uzgodnionych pisemnie przez Strony Umowy.
4. Koszty materiałów i sprzętu będą rozliczane wg średnich cen cenników Sekocenbud, natomiast w przypadku rozbieżności cenowych powyżej 10 % pomiędzy cenami rynkowymi a cennikami Sekocenbud, na żądanie Zamawiającego – w kwocie nie większej niż faktycznie poniesione koszty przez Wykonawcę, zgodnie z kosztami ich zakupu wskazanymi w fakturach VAT. Za cenę rynkową uważa się średnią cenę sprzedaży materiału występującą w sklepach na terenie miasta Koszalina. Do rozliczenia materiałów i sprzętu uwzględnione zostaną wskaźniki narzutów określone w ust. 2. Materiały i sprzęt nieujęte w cennikach Sekocenbud będą rozliczane wg kosztów ich zakupu wskazanych w fakturach VAT, z uwzględnieniem wskaźników narzutów określonych w ust. 2, przy czym przed zakupem cena musi być zatwierdzona na piśmie przez Zamawiającego.
5. Do wynagrodzenia doliczony zostanie podatek VAT w wysokości aktualnie obowiązującej stawki.
6. Wykonawca rozliczy usługi i wystawi faktury VAT wraz z dołączonym rozliczeniem, tj. wykazem budynków oraz odpowiadającemu za każdy budynek wynagrodzeniu określoneemu zgodnie z ust. 1 i 2.
7. **Łączne wynagrodzenie umowne, na dzień zawarcia umowy, nie przekroczy kwoty maksymalnej w wysokości zł netto** (słownie:zł netto) plus podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki, w tym:
 - 1) za usługi wskazane w § 1, ust. 1, pkt 1): **zł netto** (słownie:zł netto) plus należny podatek VAT,
 - 2) za roboty wskazane w § 1, ust. 1, pkt 2): **zł netto** (słownie:zł netto) plus należny podatek VAT.
8. Wykonawca rozliczy usługi i wystawi faktury VAT za okres 1 miesiąca. Podstawą wystawienia faktur VAT jest odbiór usług przez Zamawiającego.

9. Rozliczenia i faktury VAT za awaryjne roboty remontowe Wykonawca składać będzie indywidualnie, zgodnie z wystawionymi zleceniami. Podstawą wystawienia faktur VAT jest odbiór robót przez Zamawiającego.
10. Strony wskazują następujące dane na potrzeby wystawienia faktury:
 - Nabywca:** Gmina Miasto Koszalin
ul. Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin
NIP 6692385366
 - Odbiorca:** Zarząd Budynków Mieszkalnych
ul. Połczyńska 24
75-815 Koszalin
- a) Wykonawca: jak w Umowie.
11. Miejscem i formą dostarczenia faktury jest:
 - 1) forma papierowa: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
 - 2) forma elektroniczna: Zamawiający umożliwia wykonawcy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. 2020 poz. 1666), przesłanie ustrukturyzowanych faktur elektronicznych, oraz innych ustrukturyzowanych dokumentów elektronicznych. Platforma Elektronicznego Fakturowania stosowana przez Zamawiającego: brokerinfinite.efaktura.gov.pl **lub** adres email: efakturyzakupy@zbm.koszalin.pl
12. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w terminie **21 dni** od dnia doręczenia należycie sporządzonej faktury VAT.
13. Wykonawca zobowiązany jest wystawiać i dostarczać Zamawiającemu faktury najpóźniej **do 10-go dnia następnego miesiąca** za zrealizowane i odebrane roboty z miesiąca poprzedniego.
14. Za każdy dzień przestoju dźwigu, cenę konserwacji zmniejsza się o 1/30 ceny miesięcznej konserwacji dźwigu.
15. Za każdy dzień przestoju dźwigu wynikającego z awarii lub remontu liczy się przestój trwający nie mniej niż 12 godzin dziennie od chwili powiadomienia Wykonawcy.
16. Wartość materiałów pomocniczych (drobnych) niezbędnych do wykonania konserwacji, dojazd do miejsca jej wykonywania oraz udział w komisjach okresowych Urzędu Dozoru Technicznego wliczony jest w cenę wynagrodzenia miesięcznego.
17. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawiania faktur VAT bez podpisu Zamawiającego.
18. Zmiana danych na potrzeby wystawienia faktury, nie stanowiąca zmiany Strony Umowy, nie stanowi zmiany Umowy.

Odbiór usług, robót i usunięcie wad

§ 6

1. Wykonawca gwarantuje jakościowo dobre wykonanie usług i robót, zgodnie z sztuką budowlaną, warunkami i normami technicznymi zaręczając, że nie będą posiadać wad, które pomniejszą ich wartość lub uczynią je nieprzydatnymi do użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W przypadku stwierdzenia w trakcie odbioru lub w okresie gwarancji wad uniemożliwiających użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem przedmiotu konserwowanego, Zamawiający zawiadomi o nich Wykonawcę na piśmie, który wadę usunie na własny koszt w terminie 5 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
3. W przypadku niedotrzymania terminu do usunięcia wady zgodnie z ust. 2, Zamawiający zleci jej usunięcie innemu wykonawcy a kosztami obciąży w całości Wykonawcę.
4. Zamawiający przystąpi do odbioru usług i robót w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu

pisemnego zawiadomienia o gotowości usług i robót do odbioru przez Wykonawcę.

5. Odbiór usług i robót nastąpi protokołem odbioru, podpisanym przez Strony Umowy.
6. Do protokołu odbioru Wykonawca załączy dokumentację powykonawczą i opinie wymagane obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Gwarancja

§ 7

Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji:

1. na usługi konserwacyjne: na okres 12 miesięcy,
 2. na awaryjne roboty remontowe: na okres 24 miesięcy,
- licząc od dnia podpisania protokołu odbioru usług i robót przez Zamawiającego.

Kary umowne

§ 8

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn zależnych od Zamawiającego – w wysokości 15 % maksymalnego wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 5, ust. 7,
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) z tytułu odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 15 % maksymalnego wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 5, ust. 7, .
 - 2) za opóźnienie w wykonaniu poszczególnego zlecenia – w kwocie 30,00 złotych (trzydzieści złotych) za każdy dzień opóźnienia,
 - 3) za każdą nieuzasadnioną odmowę w wykonaniu obowiązków umownych – w kwocie 60,00 złotych (sześćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia,
 - 4) za każde nieuzasadnione opóźnienie w usuwaniu uszkodzeń – w kwocie 30,00 złotych (trzydzieści złotych) za każdy dzień opóźnienia
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadku wystąpienia szkody przewyższającej wysokość należnych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z faktur wystawionych przez Wykonawcę, na co Wykonawca wyraża zgodę.

Odstąpienie od Umowy

§ 9

1. Zamawiający może od Umowy odstąpić, poza przypadkami wskazanymi w Kodeksie cywilnym, z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w szczególności w przypadku:
 - 1) co najmniej trzykrotnego nieterminowego wykonania przez Wykonawcę dowolnych zleceń,
 - 2) stwierdzenia w toku wykonywania usług i robót niezgodności realizacji zakresu rzeczowego z warunkami Umowy,
 - 3) stwierdzenia przez Zamawiającego w toku wykonywania zlecenia, iż Wykonawca jest w zwłoce z rozpoczęciem lub wykonaniem przedmiotu Umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, aby zdołał wykonać go w uzgodnionym terminie,
 - 4) wyrządzenia przez Wykonawcę szkody w mieniu Zamawiającego lub osób trzecich oraz narażenia zdrowia bądź życia ludzkiego w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonywania umownych obowiązków,w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia informacji przez Zamawiającego o przyczynach uzasadniających to odstąpienie

2. Wykonawca może od Umowy odstąpić z przyczyn zależnych od Zamawiającego w przypadku uniemożliwienia lub istotnego utrudnienia w wykonywaniu obowiązków umownych przez Zamawiającego w terminie jednego miesiąca od dnia powzięcia informacji przez Wykonawcę o przyczynach uzasadniających to odstąpienie.

Wypowiedzenie Umowy

§ 10

Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę w terminie przez siebie wskazanym:

1. Zamawiający – w przypadku zaistnienia okoliczności od Zamawiającego niezależnych, czyniących dlań Umowę bezprzedmiotową bądź okoliczności powodujących, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w dniu jej zawarcia.
2. Wykonawca – w przypadku co najmniej dwumiesięcznej zwłoki w zapłacie wynagrodzenia.

Postanowienia końcowe

§ 11

1. Umowę zawarto na czas oznaczony, tj. **od dnia r. do dnia r.**
2. Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych adresowych i teleadresowych wymienionych w Umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych pisma wysłane na dotychczasowe adresy uważa się za skutecznie doręczone.
3. Strony zgodnie oświadczają, że pisma drugiej Stronie, będą doręczane pocztą. Korespondencję uważa się za skutecznie doręczoną, jeżeli zostanie wysłana na ostatni wskazany przez Stronę adresi będzie dwukrotnie awizowana (nie podjęta w terminie).
4. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

.....

.....

.....
Kontrasygnota Głównego Księgowego