

UMOWA NR
zawarta w dniur. w Koszalinie

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

..... –Zarządu Budynków Mieszkalnych

działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina

zwaną dalej Zamawiającym,

a prowadzącym działalność pod nazwą, REGON:,

NIP:,

zwanym dalej **Wykonawcą**, o następującej treści:

Niniejsza umowa została zawarta w trybie Zaproszenia do składania ofert podstawie zarządzenia 18/2024 z dnia 18 lipca 2024 r. w sprawie udzielania zamówień publicznych o wartości poniżej 130 000 złotych, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1320 z późn. zmianami) o następującej treści:

Przedmiot Umowy

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania według wymagań art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2025 poz. 418.) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836, z późniejszymi zmianami) przeprowadzanie kontroli szczelności oraz stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych w sposób określony przez Polską Normę PN-M-34507 z dnia 12 listopada 2002 r. w budynkach mieszkalnych i użytkowych zarządzanych przez Zamawiającego, zgodnie z przedstawionym harmonogramem robót, **Załącznik nr 1 do Umowy**.
2. Zakres kontroli stanu technicznego instalacji gazowej i urządzeń gazowych obejmuje:
 - a) przegląd instalacji gazowej w piwnicach, klatkach schodowych, innych pomieszczeniach wspólnych oraz urządzeń gazowych,
 - b) sprawdzenie przejść przewodów gazowych przez zewnętrzne i wewnętrzne ściany budynków,
 - c) kontrolę dostępu do zaworów i kurków,
 - d) kontrolę szczelności połączeń gwintowanych i kurków,
 - e) sprawdzenie stanu szczelności i urządzeń gazowych w lokalach,
 - f) sprawdzenie stężenia gazu w piwnicach,
 - g) sprawdzenie stężenia gazu na górnych piętrach w budynkach wyposażonych w sanitarne kanały zbiorcze,
 - h) sprawdzenie stężenia gazu we wnękach gazomierzowych,
 - i) sprawdzenie stanu elastycznych połączeń przyborów gazowych pod kątem zgodności z wymaganiami, atestami,
 - j) ocenę wentylacji nawiewno-wywiewnej,
 - k) ocenę prawidłowości odprowadzenia spalin,
 - l) określenie umiejscowienia gazomierza i kurka gazowego.
3. Załącznik nr 1 do Umowy stanowi jednocześnie harmonogram kontroli instalacji gazowych.
4. Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednim zapleczem technicznym i osobowym oraz wiedzą, które gwarantują wykonanie Umowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.
5. Zamawiający wyznacza do współpracy (w tym do składania oświadczeń woli) z Wykonawcą Kierownika Działu Eksploatacyjno-Technicznego, który jest upoważniony do wskazania pracownika odpowiedzialnego za bezpośredni kontakt z Wykonawcą.

6. 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.
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany /zwiększenie lub zmniejszenie/ zakresu rzeczowego Umowy w przypadku włączenia lub wyłączenia budynków z użytkowania, z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontu, bądź w przypadku zawiązania się na nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, o czym Wykonawca został poinformowany i na co wyraża zgodę.
8. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwiększenia zakresu rzeczowego Umowy w przypadku przejęcia w zarząd (administrowanie) nowych nieruchomości, o czym Wykonawca został poinformowany i na co wyraża zgodę.

Obowiązki Wykonawcy

§ 2

1. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów i norm technicznych, dotyczących instalacji gazowych oraz przepisów BHP i przeciwpożarowych.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali w budynkach.
3. Wykonawca powiadomi użytkowników lokali o terminie wykonywania kontroli poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych co najmniej na 7 dni przed rozpoczęciem kontroli.
4. Wykonawca wywiesi ogłoszenia po zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego.
5. Z przeprowadzonej kontroli Wykonawca sporządzi protokoły według wzorów stanowiących Załączniki Nr 2, 3 i 4 do Umowy, w których przedstawi jej wyniki oraz wskaże zalecenia co do sposobu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości:
 - 1) dla instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych - **Załącznik nr 2;**
 - 2) dla instalacji gazowych znajdujących się na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnych budynku; na odcinku od kurka głównego do armatury odcinającej instalację gazową (bez lokali mieszkalnych i użytkowych) - **Załącznik nr 3.**
 - 3) protokół zbiorczy dla każdego budynku - **Załącznik nr 4.**
 - 4) **wykaz nieprawidłowości w lokalach i budynku – Załącznik nr 5**
6. Oryginały w/w protokołów Wykonawca przekaże Zamawiającemu w terminie 7 dni od dnia zakończenia każdej z kontroli jednak **nie później niż w terminie wskazanym w harmonogramie przeglądów** – stanowiącym **załącznik nr 1** do umowy w formie papierowej i elektronicznej.
 - Format przekazywanych plików to: **każdy protokół w *.doc (word 97-2003) oraz *.pdf**
 - Nazewnictwo folderów : wg wykazu ulic udostępnionego na stronie BIP UM Koszalin w formie:
nazwa_ulicy + numer_budynku
 - Nazewnictwo plików : wg. wykazu ulic udostępnionego na stronie BIP UM Koszalin w formie:

Protokół roczny gazowy 202.._nazwa_ulicy_numer_budynku

(W nazwach plików nie używać polskich znaków diakrytycznych)

7. Informacje, o których mowa w ust. 6, Wykonawca może przekazać w formie wykazu obejmującego dowolną ilość budynków.
8. Protokół bezusterkowy podpisany przez Zamawiającego, stanowi podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT za należycie wykonane Przedmiotu Umowy.
9. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w Przedmiocie Umowy Wykonawca będzie zobowiązany do ich usunięcia w terminie 3 dni od daty ich stwierdzenia. W przypadku nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad o których mowa wyżej Zamawiający będzie uprawniony do powierzenia ich usunięcia innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy.
10. Wykonawca będzie informował Zamawiającego o dacie rozpoczęcia i zakończenia przeglądu poszczególnych budynków.

§ 3

1. W przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji gazowej lub innych okoliczności stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia użytkowników lokali, Wykonawca sporządzi protokół wyszczególniając miejsca nieszczelne i charakter zagrożenia w celu naprawy – uszczelnienia instalacji oraz,

w przypadku stwierdzenia takiej konieczności, dokona zamknięcia dopływu gazu do budynku lub lokalu.

2. Po dokonaniu zamknięcia dopływu gazu do budynku Wykonawca **powiadamia natychmiast na piśmie:**
 - a) Zakład Gazowniczy o dokonanym zamknięciu podając adres budynku. Jeżeli zamknięcie nastąpiło w godzinach popołudniowych Wykonawca powiadamia Pogotowie Gazowe,
 - b) ZBM – Dział Eksploatacyjno-Techniczny, natomiast, jeżeli zamknięcie gazu nastąpiło po godzinach pracy Zamawiającego, Wykonawca wywiesza stosowną informację na klatkach schodowych a Zamawiającego powiadamia w godzinach jego pracy w najbliższym dniu roboczym oraz telefonicznie Kierownika Działu Eksploatacji niezwłocznie po zamknięciu dopływu gazu.
3. Po dokonaniu zamknięcia dopływu gazu do lokalu Wykonawca **powiadamia natychmiast na piśmie** ZBM – Dział Eksploatacyjno-Techniczny, natomiast, jeżeli zamknięcie gazu nastąpiło po godzinach pracy Zamawiającego, Wykonawca powiadamia Zamawiającego w godzinach jego pracy w najbliższym dniu roboczym oraz telefonicznie Kierownika Działu Eksploatacyjno-Technicznego niezwłocznie po zamknięciu dopływu gazu.
4. Wykonawca doręczy Zamawiającemu protokół niezwłocznie po jego sporządzeniu.

Obowiązki Zamawiającego

§ 4

1. Zamawiający zapewni Wykonawcy swobodny dostęp do lokali i budynków objętych kontrolą.
2. Brak dostępu do lokali i budynków w uzgodnionym przez Strony terminie, Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać niezwłocznie Zamawiającemu.

Odpowiedzialność Wykonawcy za szkody

§ 5

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

§ 6

1. Za należyte i terminowo wykonane usługi wskazane w § 1, ust. 1 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe:
 - 1) za przeprowadzone w danym miesiącu kontrole instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych – stanowiące iloczyn ilości lokali poddanych kontroli oraz stawki w wysokości zł netto plus podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki za jeden lokal,
 - 2) za przeprowadzone w danym miesiącu kontrole instalacji gazowych na klatkach schodowych wraz z piwnicami – stanowiące iloczyn ilości klatek schodowych wraz z piwnicami poddanych kontroli oraz stawki w wysokości zł netto plus podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki za jedną klatkę schodową wraz z piwnicą.
2. Łączne wynagrodzenie umowne stanowiące sumę wynagrodzeń za poszczególne budynki, ustala się na kwotę:
..... zł netto (słownie: złotych 00/100 zł plus podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki,
..... zł brutto (słownie: złotych 00/100)
3. **Całkowita wartość wynagrodzenia umownego może zostać zmieniona z przyczyn wynikających z potrzeb Zamawiającego, w szczególności ze względu na: - zmniejszające się w trakcie realizacji zasoby mieszkaniowe Gminy Miasta Koszalin, - zmianę liczby lokali posiadających instalację gazową w trakcie przeprowadzanych przez ZBM remontów lub przebudowy budynków (w tym: ze względu na zmianę sposobu ogrzewania w lokalach gminnych przez najemców) o czym Wykonawca został poinformowany i na co wyraża zgodę.**
4. Wykonawca rozliczy usługi i wystawi faktury VAT wraz z dołączonym rozliczeniem, tj. wykazem budynków

oraz odpowiadającemu za każdy budynek wynagrodzeniu określonego zgodnie z ust. 1, zgodnie z harmonogramem wskazanym w § 1, ust. 3, po zakończeniu każdego ze wskazanych w tych ustępach etapów. Podstawą wystawienia faktur VAT jest przedłożenie przez Wykonawcę kompletu dokumentów wskazanych w § 2, ust. 5 i 6 oraz odbiór usług przez Zamawiającego.

5. Podstawą wystawienia faktur VAT przez Wykonawcę jest odbiór usług przez Zamawiającego.

6. Faktury należy wystawiać na:

Nabywca: Gmina Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6 – 7, 75-007 Koszalin, NIP: 669 238 53 66

Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin

1) Miejscem dostarczenia faktury jest:

a) forma papierowa: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin

b) 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. 2018 poz. 2191), 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.

Wykonawca zobowiązany jest wystawiać i dostarczać Zamawiającemu faktury najpóźniej **do 7 go dnia następnego miesiąca** za zrealizowane i odebrane roboty z miesiąca poprzedniego.

7. Wysokość stawek ryczałtowych netto określonych w ust. 1 i 2 nie podlega zmianie, z zastrzeżeniem ust.11.

8. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w terminie 21 dni od dnia doręczenia należycie sporządzonej faktury VAT.

9. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawiania faktur VAT bez podpisu Zamawiającego.

10. Zmiana danych na potrzeby wystawienia faktury, nie stanowiąca zmiany Strony Umowy, nie stanowi zmiany Umowy.

Kary umowne

§ 7

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy, karę umowną z tytułu odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn zależnych od Zamawiającego – w wysokości 15 % wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 6, ust 2.

2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

1) z tytułu odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 15 % wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 6, ust 2, za opóźnienie w doręczeniu Zamawiającemu protokołów z przeglądów – w kwocie 10,00 złotych (dziesięć złotych) za każdy dzień opóźnienia,

2) za każde nieuzasadnione opóźnienie w wykonaniu obowiązków umownych – 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

§ 8

1. Zamawiający może od Umowy odstąpić z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w szczególności w przypadku:

1) nieterminowego wykonania przez Wykonawcę obowiązków umownych w odniesieniu do trzech dowolnych budynków,

2) stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków umownych przez Wykonawcę,

3) uzasadnionych skarg użytkowników lokali na jakość wykonywanych czynności i nieuzasadnioną

- uciążliwość wykonawstwa – w odniesieniu do trzech dowolnych budynków,
- 4) wyrządzenia przez Wykonawcę szkody w mieniu Zamawiającego lub osób trzecich, narażenia zdrowia bądź życia ludzkiego w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków umownych,
 - 5) stwierdzenia przez Zamawiającego w toku wykonywania Umowy, iż Wykonawca jest w zwłoce z rozpoczęciem lub wykonaniem przedmiotu Umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, aby zdołał wykonać go w uzgodnionym terminie,
- w terminie jednego miesiąca 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

§ 9

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 Zamawiającego w zapłacie wynagrodzenia.

Postanowienia końcowe

§ 10

1. Umowę zawarto czas oznaczony, tj. od dnia podpisania umowy do roku
2. Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych teleadresowych wymienionych w Umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych, pisma wysłane na dotychczasowe adresy uważa się za skutecznie doręczone.
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

.....

.....

.....
Kontrasygnota Głównego Księgowego