

UMOWA NR

zawarta dnia w Koszalinie

pomiędzy

Wspólnotami Mieszkaniowymi wymienionymi w załączniku nr 1 do Umowy, w których zarząd nieruchomością wspólną sprawuje Gmina Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin NIP: 669-238-53-66 – Zarząd Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Koszalinie, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin, reprezentowana przez:

1. Małgorzata Kmita – Dyrektor Zarządu Budynków Mieszkalnych działający na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina

zwana dalej „Zamawiającym”

a

..... REGON:, NIP:

reprezentowanym przez:

1.

zwanym dalej „Wykonawcą”

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zleca, a **Wykonawca zobowiązuje się do wykonania**, wg wymagań art. 62 ust. 1, pkt 1 a,b oraz pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 roku poz. 418 ze zmianami) i aktami wykonawczymi do ustawy, **okresowego przeglądu stanu technicznego budynków wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, w zakresie:**
 - a) **Przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu** (raz w roku):
 - badanie elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - sprawdzenie stanu konstrukcji,
 - badanie stanu elewacji,
 - przegląd pomieszczeń obiektu.
 - b) **przeprowadzenia kontroli instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska** (raz w roku):
 - badanie stanu technicznego urządzeń służących gromadzeniu i utylizacji odpadów stałych typu śmietniki, wiaty śmietnikowe,
 - badanie stanu technicznego urządzeń służących gromadzeniu, odprowadzeniu ścieków bytowych oraz kanalizacji deszczowej,
 - oględziny innych urządzeń sanitarnych (instalacja wodno-kanalizacyjna, c.o. i inne).
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 Wspólnot Mieszkaniowych (DWM), 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 jest upoważniona do wskazania na piśmie pracownika odpowiedzialnego za bezpośredni kontakt z Zamawiającym.
5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmniejszenia zakresu rzeczowego Umowy w przypadku wyłączenia budynków z użytkowania z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontu, bądź zmiany Zarządcy, o czym Wykonawca zostanie poinformowany i na co wyraża zgodę.
6. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwiększenia zakresu rzeczowego Umowy w przypadku przejęcia w zarząd (administrowanie) nowych nieruchomości, o czym Wykonawca zostanie poinformowany i na co wyraża zgodę.

§ 2

Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów i norm technicznych dotyczących budynków oraz przepisów BHP.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali w budynkach.
3. Z wykonanych czynności, wskazanych w § 1 ust. 1, Wykonawca sporządzi i przekaze Zamawiającemu indywidualnie dla każdego budynku „Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku” wg Załącznika nr 3 do Umowy lub inny zgodny z wymogami aktualnych norm i przepisów, po dokonaniu uzgodnień i akceptacji przez inspektora nadzoru, wyznaczonego w umowie do koordynowania prac objętych przedmiotem umowy ze strony Zamawiającego, przed przystąpieniem do przeglądów budynków.
4. Wykonawca przy oględzinach nieruchomości sporządzi protokół kontroli rocznej w którym przedstawi:
 - a) dane adresowe nieruchomości, dane zarządcy nieruchomości, dane osoby przeprowadzającej przegląd,
 - b) informację o wynikach przeglądu – opis stanu faktycznego stwierdzonego w wyniku przeprowadzonego przeglądu, oraz wskaże zalecenia co do sposobu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości,
 - c) potwierdzenie wykonania zaleceń zawartych w protokole z ostatniego przeglądu, jeśli były takie wpisane,
 - d) dołączy dokumentację fotograficzną wykonaną w trakcie przeglądu (*min 12 zdjęć na budynek obejmującą elementy konstrukcyjne budynku, elewacje, schody, dach i inne elem. budynku*)
 - e) w przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia z uwagi na zły stan techniczny budynku, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie przekazać tą informację Zamawiającemu.
 - f) w Załączniku nr 2 do umowy należy wpisać wszystkie nieprawidłowości z określeniem miejsca, rodzaju i wielkości występowania zagrożenia z jednoczesnym zaznaczeniem tego faktu na dokumentacji fotograficznej.
5. Oryginały w/w protokołów Wykonawca przekaze Zamawiającemu w terminie 7 dni od dnia zakończenia każdej z kontroli, jednak nie później niż w terminie wskazanym w § 9 pkt.1 Umowy – w formie papierowej i elektronicznej.
 - format przekazywanych plików to: **każdy protokół w *.pdf**
 - nazewnictwo folderów : wg wykazu z załącznika nr 1 w formie:
nazwa ulicy_numer budynku
 - nazewnictwo plików : wg wykazu z załącznika nr 1 w formie:
Protokół roczny budowlany 2026_nazwa ulicy_numer budynku
(*w nazwach plików nie używać polskich znaków diakrytycznych*)
5. Protokół bezusterkowy podpisany przez Zamawiającego stanowi podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT za należyte wykonanie Przedmiotu Umowy.
6. W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia z uwagi na zły stan techniczny budynku, Wykonawca zobowiązany jest do złożenia pisemnej informacji Zamawiającemu w tej sprawie.
7. Do protokołu z czynności kontroli (przeglądu) o którym mowa w § 1 ust. 1, Wykonawca dołączy kserokopie, potwierdzone za zgodność z oryginałem, ważnych uprawnień, decyzji, zaświadczeń oraz innych dokumentów niezbędnych do wykonania tych czynności.

§ 3

Obowiązki Zamawiającego

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

§ 4

Odpowiedzialność Wykonawcy za szkody

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

§ 5

Wynagrodzenie

1. Za należyte i terminowe wykonanie Przedmiotu Umowy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w kwocie:
..... złotych netto za 1 budynek (słownie:..... /100)
plus podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki.
..... złotych brutto za 1 budynek (słownie:..... /100)
2. Łączne wynagrodzenie umowne stanowiące sumę wynagrodzeń za poszczególne budynki, nie może przekroczyć kwoty:
.....złotych netto (słownie: zł/100).
.....złotych brutto (słownie: zł/100).
3. Całkowita wartość wynagrodzenia umownego może zostać zmniejszona z przyczyn wynikających z potrzeb Zamawiającego, w szczególności ze zmniejszającego się w trakcie realizacji zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez Zarząd Budynków Mieszkalnych, o czym Wykonawca został poinformowany i na co wyraża zgodę.
4. Wykonawca rozliczy usługi i wystawi fakturę VAT na każdy budynek oddzielnie. Podstawą wystawienia faktur VAT jest przedłożenie przez Wykonawcę kompletu dokumentów (ze wszystkich budynków) wskazanych w § 2, ust. 5 oraz odbiór usług przez Zamawiającego.
5. Strony wskazują następujące dane na potrzeby wystawienia faktury:
 - a) Zamawiający: wspólnoty mieszkaniowe wg załącznika nr 1.
 - b) Wykonawca: jak w Umowie.
- 5 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w terminie 30 dni od dnia doręczenia należycie sporządzonej faktury VAT.
- 6 Wykonawca doręczy Zamawiającemu faktury VAT w terminie do 30 dni od dnia odbioru usług.

§ 6

Kary umowne

1. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** kary umowne:
 - a) za odstąpienie od Umowy, z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto.
2. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:
 - a) za odstąpienie od Umowy, z przyczyn niezależnych od **Zamawiającego** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto.
 - b) za każde nieuzasadnione opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Umowy – w kwocie 30,00 złotych (trzydzieści złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia.
3. Łączna wysokość kar umownych, z wyłączeniem kar za odstąpienie od Umowy, nie może być wyższa od kwoty stanowiącej 20 % łącznego wynagrodzenia umownego brutto, przy czym Strony zachowują prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z faktur wystawionych przez Wykonawcę, na co Wykonawca wyraża zgodę.
5. Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 7

Odstąpienie od Umowy

1. Zamawiający może od Umowy odstąpić z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w szczególności w przypadku:
 - 1) stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę,

- 2) uzasadnionych skarg użytkowników lokali na jakość wykonywanych czynności i nieuzasadnioną uciążliwość wykonawstwa – w odniesieniu do trzech dowolnych budynków,
 - 3) wyrządzenia przez Wykonawcę szkody w mieniu Zamawiającego lub osób trzecich, narażenia zdrowia bądź życia ludzkiego w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy,
 - 4) stwierdzenia przez Zamawiającego w toku wykonywania Przedmiotu Umowy, iż Wykonawca jest w zwłocie z rozpoczęciem lub wykonaniem Przedmiotu Umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, aby zdołał wykonać go w uzgodnionym terminie, w terminie 1 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 Przedmiotu Umowy przez Zamawiającego w terminie jednego miesiąca od dnia powzięcia informacji przez Wykonawcę o przyczynach uzasadniających to odstąpienie.

§ 8

Wypowiedzenie Umowy

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 Przedmiotu 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.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Umowę zawarto na czas oznaczony, tj **od dnia podpisania Umowy do dnia 31.10.2026**
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. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

.....

.....

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - wykaz budynków
- Załącznik nr 2 – Zalecenia pokontrolne
- Załącznik nr 3 – Wzór Protokołu z rocznej kontroli
- Załącznik nr 4 – Szczegółowy zakres