

## Projektowane postanowienia umowne UMOWA Nr.....

zawarta dnia .....

na podstawie dokumentacji podstawowych czynności dotyczącej zamówienia publicznego udzielonego bez stosowania przepisów ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych, nr spr. ...., pomiędzy: **Zarządem Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**, 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.  
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: **122 399 000,00 PLN**

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 – .....

zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą” reprezentowanym przez:

.....

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

### I. Przedmiot umowy

#### § 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty:

**Wykonywanie awaryjnych i bieżących remontów: konstrukcji budowlanych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz instalacji elektrycznych w budynkach gminnych (wg wykazu) zarządzanych przez Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Gliwicach – Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 4, Nr 6 i Nr 10**

2. Realizacja prac remontowych określonych w § 1 pkt. 1 odbywać się będzie na podstawie oddzielnych zleceń. Szczegółowe zasady realizacji prac remontowych określają zał. nr 1 i 2, a wykaz nieruchomości objętych umową określa załącznik nr 4 do niniejszej umowy

3. Jeżeli Wykonawcą jest spółka cywilna – wspólnicy spółki cywilnej przyjmują na siebie odpowiedzialność solidarną wobec Zamawiającego za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy, a w szczególności za należyte wykonanie umowy oraz w zakresie rękojmi i gwarancji.

#### § 2

1. Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy od dnia.....do dnia.....

2. Zamawiający dopuszcza przedłużenie terminu realizacji umowy w przypadku gdy środki finansowe nie zostaną wykorzystane w całości w trakcie 12 miesięcy trwania umowy

## **II. Obowiązki Wykonawcy.**

### **§ 3**

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, energetycznego, gazowego i in.
3. Wykonawca odpowiada za spowodowanie zagrożeń i utrudnień, narażając użytkowników budynków i ich posesji na szkody lub też osoby trzecie na szkody.
4. Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
5. Wykonawca zobowiązuje się:
  - 5.1. Do zamontowania bez odrębnego wynagrodzenia podliczników na wodę i energię elektryczną w celu zabezpieczenia przedmiotu umowy w ww. media, a także zobowiązuje się ponosić bieżące koszty tego zaopatrzenia. Punkty podłączenia wskaże przedstawiciel Zamawiającego.
  - 5.2. Odpowiednio zabezpieczyć teren budowy oraz zainstalować tablice informacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - 5.3. W pełni zapewnić warunki bezpieczeństwa wszystkich osób znajdujących się na terenie budowy.
  - 5.4. Odpady i gruz pochodzące z remontu składać w pojemnikach stanowiących własność Wykonawcy i wywozić je na bieżąco z placu budowy.
  - 5.5. Zachować właściwą organizację, porządek i czystość na placu budowy.
  - 5.6. Zgłaszać Zamawiającemu roboty zanikowe (ulegające zakryciu) do odbioru poprzez wpis do „Zeszytów Budowy”, które zostaną sprawdzone i odebrane przez inspektora nadzoru Zamawiającego w ciągu 3 dni od daty ich zgłoszenia.
  - 5.7. Umożliwić Zamawiającemu w dowolnej chwili czasu przeprowadzenie kontroli placu budowy realizowanych robót, stosowanych materiałów i technologii oraz wszelkich okoliczności dotyczących bezpośredniej realizacji przedmiotu umowy.
6. Wykonawca ma prawo żądać od Zamawiającego udostępnienia lokalu, budynku, terenu posesji w celu przeprowadzenia niezbędnych robót remontowych, kontrolno- sprawdzających zgodnie z umową i obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie wykonywania prac remontowych na budynku.
7. Ma obowiązek żądać od Zamawiającego podjęcia działań kontrolno- pomiarowych w celu odbioru wykonanych robót oraz potwierdzenia wykonania i wyników własnych kontroli.
8. Ma obowiązek żądać od Zamawiającego niezbędnych wytycznych do wykonania robót remontowych.
9. Zamawiający poprzez swoje służby techniczne zobowiązany jest do ścisłej współpracy w zakresie pkt. 5, 6, 7 z Wykonawcą.
10. Ma obowiązek żądać od Zamawiającego niezbędnych dokumentacji do wykonania robót i pomiarów kontrolno-sprawdzających .
11. Obowiązkiem Wykonawcy jest prowadzenie stałej współpracy z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego w zakresie zleconych robót .
12. Natychmiastowe informowanie Zamawiającego z upoważnienia, którego informacje przyjmuje kierownik ROM-u i pracownicy pionu technicznego w zakresie :
  - powstałych zagrożeń życia
  - mogących powstać katastrof budowlanych
  - o zauważonych zagrożeniach, uszkodzenia urządzeń technicznych i innych nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie dla życia mieszkańców.

## § 4

1. Ustala się kolejność realizacji robót :
  - 1.1. Usuwanie awarii, skutków wypadków losowych, katastrof budowlanych , ratowania życia -  
- natychmiast, bez względu na porę dnia i nocy.
  - 1.2. Usuwanie usterek i zagrożeń bezpośrednio zgłaszanych przez mieszkańców oraz zleczanych przez Zamawiającego za pośrednictwem służb technicznych.
  - 1.3. Wykonanie planowanych robót i remontów bieżących oraz usuwanie awarii w budynkach i na terenach posesji.
  - 1.4. Wykonanie czynności kontrolno-sprawdzających.
2. Terminy wykonania zleconych robót muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego i określone odpowiednio na zleceniu :
  - 2.1. Awarie – zlecenia do natychmiastowego wykonania w ciągu dwóch godzin od zgłoszenia.
  - 2.2. Zlecenia z adnotacją „pilne” do wykonania w ciągu trzech dni .
  - 2.3. Zlecenia bez dodatkowego określenia do wykonania w ciągu 30 dni
  - 2.4. Terminowe wykonanie napraw bieżących zleczanych zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 3 do niniejszej umowy .
3. Nieterminowe wykonanie zleceń upoważni Zamawiającego do naliczania kar umownych w wysokości :
 

ad.pkt.2.1 – 15,00 zł za każdą godzinę zwłoki

ad.pkt.2.2, 2.3, 2.4 – 30,00 zł za dzień zwłoki

**III. Wynagrodzenie**

## § 5

1. Wartość całkowitą zadania obliczoną na podstawie kosztorysów ofertowych ustala się na kwotę:  
netto: ..... ( słownie : ..... )  
brutto: ..... ( słownie: ..... )
2. Strony ustalają, że każde wydane zlecenie przez Zamawiającego będzie oddzielnie rozliczane.
3. Zapłata za prawidłowo wykonane poszczególne zlecenia zostanie ustalona na podstawie kosztorysu według zatwierdzonego i zweryfikowanego przez Zamawiającego obmiaru wykonanych robót oraz cen jednostkowych podanych w ofercie.

Prace nie ujęte w kosztorysach ofertowych, będą kalkulowane na bazie składników cenotwórczych podanych w ofercie i wyceniane w oparciu o rozporządzenie M.R.R. i B. z dnia 13 lipca 2001r ( Dz.U. Nr 80 poz. 867 ) w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych, w oparciu o metodę kalkulacji szczegółowej, przy zastosowaniu jako bazy normatywnej katalogów KNR i KSNR.

W przypadku robót nie ujętych w w/w katalogach należy stosować kalkulację indywidualną.

Roboty rozliczone zostaną w oparciu o przyjęte w ofercie składniki cenotwórcze:

- Robocizna (R) – ..... zł/rg
- Materiał (M) na podstawie cen zakupu materiałów lecz nie wyższych niż średnia wartość SEKOCENBUDU
- Sprzęt ( S ) – nie wyższy niż wartość średnia z kolumny 5 Informacji o stawkach robocizny kosztorysowej oraz o cenach pracy sprzętu budowlanego opublikowanego przez SEKOCENBUD.
- Koszty pośrednie (Kp) do R i S - .....%
- Zysk do R i S i Kp - .....%

4. Faktury dla których nie zostały dopełnione formalne wymogi nie będą regulowane tj.:
  - brak protokołu odbioru robót potwierdzonego przez Zamawiającego,
  - kopii zlecenia,
  - brak zweryfikowanego kosztorysu powykonawczego.
5. Wynagrodzenie za wykonane poszczególne zlecenia wypłacane będzie w terminie 30 dni od daty złożenia faktury zatwierdzonej przez inspektora nadzoru, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy.
6. Zamawiający może dokonać zapłaty należności przelewem w formie metody podzielonej płatności.
7. Termin rękojmi na wykonane roboty ustala się na okres **24 miesięcy**.
8. Jeżeli suma kosztów na awarie w okresie umownym przekroczy kwotę ustaloną w §5 pkt.1 wynagrodzenie zostanie wypłacone Wykonawcy tylko do kwoty ustalonej w §5 pkt.1.
9. Dla budynków Gminnych należy prowadzić oddzielne fakturowanie zleceń.
10. W przypadku, gdy wykonawca będzie wykonywał zamówienie przy udziale podwykonawców, zapłata wynagrodzenia Wykonawcy uwarunkowana będzie przedstawieniem przez Wykonawcę dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom. Dowodem takim będzie oświadczenie, że za wykonaną i odebraną część robót dokonał zapłaty zgodnie z zawartą z podwykonawcą umową, wynagrodzenia podwykonawcy - według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszej umowy oraz dokument uznania wynagrodzenia na rachunku podwykonawcy.  
Brak oświadczeń będzie skutkował wstrzymaniem zapłaty należnej Wykonawcy bez żadnych konsekwencji dla Zamawiającego wynikających z nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
11. Bez pisemnej zgody Zamawiającego - Wykonawca nie może rozporządzać wierzytelnością,

#### **IV Gwarancje.**

##### **§ 6**

1. Wykonawca udziela rękojmi przez zobowiązanie się do usunięcia wad i usterek, jeżeli te ujawnią się w terminie do **24 miesięcy** od daty odbioru robót wykonanych na podstawie zlecenia przez Zamawiającego.
2. Zamawiający w razie stwierdzenia wad i usterek w okresie gwarancji zobowiązany jest do przedłożenia Wykonawcy stosownej reklamacji najpóźniej w ciągu 14 dni od chwili stwierdzenia wad i usterek.
3. Wykonawca powinien udzielić odpowiedzi pisemnej na przedłożoną reklamację w ciągu 7 dni od otrzymania reklamacji, a po bezskutecznym upływie tego terminu, reklamacja uważana będzie za uznaną w całości zgodnie z żądaniem Zamawiającego.
4. Usunięcie reklamowanej wady przez Wykonawcę nastąpi niezwłocznie, nie później niż w ciągu 14 dni od daty złożenia reklamacji.
5. W przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w okresie rękojmi, gwarancji Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,02 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki od uzgodnionego przez Strony terminu na usunięcie wad naliczanych do daty usunięcia ostatniej wady, usterki.

#### **V. Odpowiedzialność**

##### **§ 7**

Nadzór nad prawidłową realizacją postanowień umowy ze strony Zamawiającego prowadzić będą kierownicy ROM-4, 6 i 10:

- ROM-4: .....
- ROM-6: .....
- ROM-10 .....

oraz inspektorzy nadzoru poszczególnych branż:

- branża budowlana – ....., tel. ....
- branża elektryczna: - ....., tel. ....
- branża instalacyjna: ....., tel. ....

natomiast ze strony Wykonawcy;

- branża budowlana – ....., tel. ....
- branża elektryczna: - ....., tel. ....
- branża instalacyjna: ....., tel. ....

### § 8

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za należyte wykonywanie umowy wg reguł najwyższej staranności, a w razie nienależytego wykonywania umowy, bądź wyrządzenia szkód Zamawiającemu lub osobom trzecim - obowiązany jest do ich naprawienia w pełnej wysokości.
2. W razie niewykonania robót w ustalonym terminie, Zamawiający może zlecić wykonanie robót innemu wykonawcy w terminie natychmiastowym - na koszt, ryzyko i niebezpieczeństwo Wykonawcy.
3. W przypadku wadliwego wykonania robót przez Wykonawcę, Zamawiający po wezwaniu do usunięcia wad i niedoróbek w momencie ich nie wykonania w ustalonym terminie zastosuje procedurę z pkt. 2 § 8.
4. Za odmowę przez Wykonawcę przyjęcia zlecenia lub nie wykonania zadania określonego w zleceniu, Zamawiający naliczy karę w wysokości 1000,00 zł od każdego niezrealizowanego zlecenia i potrąci z faktur Wykonawcy.
5. Wykonawca wówczas będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn dotyczących Wykonawcy w wysokości 10% od kwoty netto określonej w § 5 pkt.1.

### § 9

1. 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 stosował odszkodowania i kary umowne w postaci:
  - powstałymi dodatkowymi kosztami będzie w pełni obciążał Wykonawcę dokonując potrąceń z rachunków bieżących,
  - koszty usunięcia dodatkowych awarii będą obciążały Wykonawcę z możliwością, potrącenia ich z rachunków bieżących lub należności Wykonawcy u Zamawiającego,
2. W razie odstąpienia od umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy:
  - Wykonawca zapłaci odstępnę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto (§5 pkt.1 umowy).
3. W razie odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego:
  - Zamawiający zapłaci Wykonawcy odstępnę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto (§ 5 pkt.1 umowy).
4. Zamawiający może odstąpić bez ponoszenia skutków prawnych (odstępnę, odszkodowanie) z tego tytułu, za uprzednim 30 dniowym powiadomieniem Wykonawcy.
5. W przypadku, jeżeli szkoda wyrządzona przez Wykonawcę przewyższa wartość zastrzeżonych kar umownych lub odstępnego Zamawiający może żądać zapłaty odszkodowań uzupełniających.
6. Za brak zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 5pkt.1

niniejszej umowy, jednak nie mniej niż żądana należność przez podwykonawcę.

7. Za nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 5 pkt.1 za każdy dzień zwłoki, licząc od terminu zapłaty określonego w umowie o podwykonawstwo.
8. Łączna maksymalna wartość kar umownych nie może przekroczyć 30% wartości umowy netto.

## § 10

W okresie trwania umowy Zamawiający może rozwiązać umowę w przypadku nie wywiązywania się Wykonawcy z przedmiotu umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego- po uprzednim pisemnym upomnieniu.

## § 11

Za nieterminową płatność faktur Wykonawca może naliczać odsetki zwłoki w ustawowej wysokości.

## § 12

Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kar umownych, odstępnego i odszkodowań z wynagrodzenia Wykonawcy - informując o tym pisemnie Wykonawcę.

## § 13

### **VI. Przetwarzanie danych osobowych**

1. Wykonawca oświadcza, że spełnia wymagania ochrony oraz prawidłowego przetwarzania danych osobowych określone w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) oraz w ustawie z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018r., poz. 1000 ze zm.), jak również wypełnił zobowiązanie do realizacji obowiązków informacyjnych tam przewidzianych, zgodnie z ofertą. Jednocześnie Wykonawca oświadcza, że w związku z realizacją niniejszej Umowy zobowiązuje się do wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 i 14 RODO w imieniu własnym oraz w imieniu Zamawiającego.

### **VII. Postanowienia końcowe**

## § 14

1. Wykonawca otrzymywać będzie od Zamawiającego zlecenia, wraz ze szczegółowym zakresem prac oraz przedmiarem robót określonym w protokole typowania.
2. Szczegółowo terminy wykonania zleconych robót muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego i określone odpowiednio na zleceniu.
3. Przed przystąpieniem do prac Wykonawca jest zobowiązany do:
  - przeszkolenia pracowników realizujących zadanie pod względem BHP
  - prowadzenia księgi obmiarów, zgłaszania robót zanikowych i zgłaszania ich do odbioru
  - zabezpieczenia zaplecza magazynowego i warunków socjalnych swoim pracownikom,
4. Wykonanie robót przez Wykonawcę bez zlecenia będzie upoważniało Zamawiającego do nie przyjęcia faktury.
5. Zakres robót określony w protokole nie może być zmieniony przez Wykonawcę.

**§ 15**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być wprowadzone w formie aneksu i wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 16**

Każda ze stron, w razie jej przekształcenia organizacyjno - prawnego przekazuje prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy swemu następcy prawnemu, chyba że akty prawne przekształceniowe stanowią inaczej.

**§ 17**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi, Kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

**§ 18**

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

**§ 19**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach - dla Wykonawcy jeden egzemplarz, dla Zamawiającego - trzy egzemplarze.

**§ 20**

Integralną część umowy stanowią załączniki:

nr 1 – zakres robót

nr 2 - zasady zlecania robót

nr 3 – oferta i kosztorys ofertowy Wykonawcy

nr 4 – Wykaz budynków

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**