**U M O W A NR (PROJEKT)**

zawarta w dniu ………………**………….** w Gorzowie Wlkp. pomiędzy Wspólnotami Mieszkaniowymi nieruchomości położonych w Gorzowie Wlkp. przy ulicach:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Adres | Nazwa Wspólnoty Mieszkaniowej | NIP |
| 1. | ……………………………………. | ……………………………………… | ……………………………… |
| 2. |  |  |  |
| 3. |  |  |  |
| 4. |  |  |  |
| 5. |  |  |  |

reprezentowanymi przez pełnomocnika:

…………………………………………………. - Kierownika Administracji Domów Mieszkalnych Nr …………. Oddziału Zakładu Gospodarki Mieszkaniowe z siedzibą w Gorzowie Wlkp. przy ul. ……………………………………………

zwanymi dalej **„Zamawiającym”**

**a**

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………… zwanym dalej „**Wykonawcą”** reprezentowana przez**:** ………………………………………………….

§ 1

1. Zamawiający zleca a, Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę **przeprowadzenia rocznych przeglądów instalacji gazowych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM w rejonie ADM nr ……….(zgodnie z zestawieniem budynków, o którym mowa w § 2 lit. d) niniejszej umowy.**

2. Przedmiot umowy obejmuje w szczególności:

Wykonanie przeglądów i oceny stanu technicznego instalacji gazowej w budynku (klatce) na odcinku od zaworu głównego do lokalu mieszkalnego (użytkowego), a w lokalach mieszkalnych (użytkowych) od licznika gazowego (wraz z zaworem) do przyborów gazowych i obejmować będzie :

1. Przegląd instalacji przebiegających przez korytarze, piwnice
2. Przegląd i ocena dostępu do zaworów i kurków
3. Sprawdzenie przejść przewodów gazowych przez ściany budynków (zewnętrzne i wewnętrzne)
4. Kontrola szczelności połączeń gwintowanych i kurków
5. Sprawdzenie stanu technicznego instalacji gazowej, w tym wpływu korozji
6. Sprawdzenie pomalowania przewodów instalacji gazowej w piwnicach na kolor żółty
7. Sprawdzenie stężenia gazu we wnękach gazomierzy (szafkach), oraz szczelności połączeń i stanu gazomierzy
8. Sprawdzenie stanu aparatów gazowych w lokalach, prawidłowości ich działania wraz z opisem przyborów gazowych w przypadku odcięcia dopływu gazu
9. Sprawdzenie stanu elastycznych przyłączy gazowych pod kątem ich zgodności z wymaganymi atestami
10. Sprawdzenie połączeń urządzeń gazowych (piece jedno i dwufunkcyjne, podgrzewacze wody) do przewodów spalinowych wraz z określeniem czy przewód spalinowy jest zabezpieczony odpowiednim wkładem o gładkiej powierzchni z materiału odpornego na destrukcyjne działanie spalin
11. Sprawdzenie obecności i funkcjonowania przewodów wentylacyjnych (nawiewnych i wywiewnych)
12. Oznaczenia kolorem czerwonym miejsca uchodzenia gazu
13. Sprawdzenia czy nie został naruszony przepis w zakresie kubatury pomieszczeń, w których zainstalowane zostały aparaty gazowe z otwartą komorą spalania
14. Sprawdzenie czy drzwi łazienkowe posiadają otwory nawiewne i czy otwierają się na zewnątrz łazienki
15. Sprawdzenie czy w pomieszczeniach gdzie zainstalowane są piece gazowe z otwartą komorą spalania nie ma zamontowanych wentylatorów wywiewnych na kanałach wentylacji grawitacyjnej
16. Sprawdzenie czy w lokalach nie występują termy gazowe, od których spaliny nie są prowadzone do kanałów spalinowych
17. Sprawdzenie stanu aparatów gazowych w lokalach, prawidłowości ich działania i procesu spalania
18. Sprawdzenie, czy w lokalach znajdujących się w budynkach przyłączonych do miejskiej sieci gazowej nie występują przypadki poboru gazu z indywidualnych butli gazowych

3. Z przeprowadzonej kontroli dla całego budynku należy sporządzić protokół, w którym zostaną zawarte następujące dane:

1. Nazwa i adres obiektu
2. nazwa i adres właściciela obiektu
3. ilość wlotów gazu do budynku
4. ilość urządzeń redukcyjnych
5. ilość lokali mieszkalnych / ilość lokali użytkowych
6. rodzaj gazu
7. data ostatniego przeglądu dwunastomiesięcznego
8. skład zespołu przeprowadzającego kontrolę ,
9. okres trwania kontroli
10. stan techniczny pomieszczenia na kurek główny (z opisem stanu technicznego kurka, wentylacji pomieszczenia i jego zamknięcia)
11. Stan techniczny poziomów gazowych (z opisem: materiału, rodzajem połączeń rur i zaworów, stanu technicznego rur, izolacji antykorozyjnej i zabezpieczeń przejść przez ściany)
12. stan techniczny pionów i przewodów od pionu do urządzeń gazowych w lokalach (z opisem: lokalizacji pionów, gazomierzy i zaworów odcinających gazowych, ilości pionów, rodzaju połączeń rur i zaworów, stanu izolacji antykorozyjnej)
13. numery lokali w których nie stwierdzono nieszczelności i nieprawidłowości w działaniu instalacji i urządzeń gazowych
14. numery lokali w których stwierdzono nieszczelności i nieprawidłowości w działaniu instalacji i urządzeń gazowych
15. wykaz lokali w których należy wykonać naprawy nie zrealizowane w czasie przeglądu
16. wykaz lokali w których odłączono aparaty gazowe lub dopływ gazu
17. wykaz numerów lokali nie udostępnionych podczas przeglądu
18. ustalenia dotyczące dopuszczenia instalacji do dalszej eksploatacji
19. Wnioski i zalecenia w sprawie zakresu przeprowadzenia niezbędnych prac lub przeróbek
20. podpisy osób wykonujących kontrolę
21. podpis właściciela/ zarządcy potwierdzający przeprowadzoną kontrolę
22. protokół należy wypełnić długopisem/piórem, kolorem niebieskim bez poprawek i skreśleń
23. protokół należy opieczętować pieczęcią osoby kontrolującej zawierającą w swej treści numer uprawnień „D” (dozorowych) do kontroli instalacji gazowej

Do protokołu należy dołączyć protokoły z kontroli instalacji i urządzeń w lokalach

4. Przeglądy w budynkach należy wykonać w kolejności wg ustalonego przez Wykonawcę i dostarczonego zamawiającemu w dniu podpisania umowy harmonogramu przeglądów.

5. Protokoły z przeglądów należy dostarczać na bieżąco do Administracji niezwłocznie po jego wykonaniu.

6. Przegląd instalacji w mieszkaniu obejmuje odcinek od zaworu odcinającego przed gazomierzem do urządzeń odbiorczych (łącznie z tymi urządzeniami). Pozostały odcinek w mieszkaniu (pion i odcinek od zaworu odcinającego) – w przypadku gdy piony prowadzone są w lokalu - należy ocenić w protokole przeglądu budynku.

7. Przegląd instalacji w budynku obejmuje piony i poziomy od zaworów odcinających w mieszkaniach, do zaworu odcinającego na przyłączu gazowym.

8. Osoba przeprowadzająca kontrolę okresową musi posiadać odpowiednie wymagane w tym zakresie przepisami prawa uprawnienia energetyczne.

**9. Kontroli mogą dokonać osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej oraz osoby z kwalifikacjami, które wynikają z przepisów o dozorze technicznym i energetyce. Pracownicy świadczących usługę muszą posiadać identyfikatory ze zdjęciem oraz legitymacje służbowe wraz z uprawnieniami w celu umożliwienia identyfikacji Wykonawcy.**

10. Osoba przeprowadzająca kontrolę okresową powinna przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczących usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeniem elementów instalacji.

11. Oryginał protokołu z przeglądu Wykonawca dostarcza Zamawiającemu niezwłocznie po wykonaniu przeglądu.

12. Protokoły z dokonanych przeglądów lokali mieszkalnych i użytkowych muszą być potwierdzone podpisem użytkownika lokalu.

13. W przypadku nieobecności użytkownika należy podać daty i godziny co najmniej 3 wizyt. Pożądany jest również podpis sąsiada w celu potwierdzenia nieobecności danego użytkownika lokalu.

14. W przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji gazowej należy niezwłocznie pisemnie powiadomić kierownika danej administracji, a w razie zagrożenia dla życia lub mienia – Zakład Gazowniczy w Gorzowie Wlkp. (protokoły stwierdzające przecieki gazu należy w osobnym pakiecie pilnie dostarczyć do ZGM lub poszczególnych administracji).

15. Protokoły z przeglądów należy sporządzać wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2 a i b do umowy, odrębnie dla każdego mieszkania, dla każdego lokalu użytkowego i dla każdej klatki w budynku.

16. Wykaz budynków stanowiący załącznik nr 1 do umowy może z przyczyn niezależnych od zamawiającego ulec zmianie w okresie obowiązywania umowy, o czym Zamawiający powiadomi Wykonawcę.

17. Wykonawca zawiadomi lokatorów o terminach planowanych przeglądów instalacji gazowych w budynku oraz w lokalach mieszkalnych poprzez umieszczenie informacji o terminie przeglądu w widocznym miejscu na klatce schodowej.

18. Wykonawca pisemnie uprzedzi Zamawiającego o każdej groźbie opóźnienia wykonania usług podając przyczyny i skutki opóźnienia oraz czas o jaki termin wykonania może ulec przesunięciu.

§ 2

Integralną część niniejszej umowy stanowią dokumenty:

1. oferta wykonawcy;
2. zestawienie budynków Wspólnot Mieszkaniowych;
3. opis przedmiotu zamówienia

d) kopia polisy OC w zakresie prowadzonej działalności – Wykonawca obowiązany jest przedłożyć zamawiającemu kopię aktualnej polisy każdorazowo w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia.

§ 3

Strony ustalają termin realizacji usługi **od dnia podpisania umowy do 31.08.2026r.**

§ 4

1. Do kierowania pracami stanowiącymi przedmiot umowy ze strony Wykonawcy wyznacza się**: Pan/i …………………………………………**

2. Jako koordynatora w zakresie realizacji przedmiotu umowy ze strony Zamawiającego wyznacza się **Pan/i ………………………………………………………………**

§ 5

1. Wykonawca zobowiązany jest do likwidacji szkód powstałych w toku realizacji zamówienia.

2. Wykonawca odpowiada za pełne zabezpieczenie warunków BHP i p. poż. przy wykonywaniu usług objętych umową.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich z tytułu szkód wyrządzonych przy wykonywaniu umowy.

§ 6

1. Przy realizacji niniejszej umowy Wykonawca nie może powierzać wykonywania robót podwykonawcom bez zgody zamawiającego.

2. W celu uzyskania zgody zamawiającego na zatrudnienie podwykonawców, Wykonawca obowiązany jest przedstawić zamawiającemu umowę lub projekt umowy z podwykonawcą. Jeżeli zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu umowy z podwykonawcą (wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w umowie) nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy i realizację prac nią objętych ze wskazanym podwykonawcą.

3. Do zawarcia umowy podwykonawcy z dalszym podwykonawcą wymagana jest zgoda zamawiającego i wykonawcy. Wymaga się, aby umowa o której mowa w niniejszym punkcie miała formę pisemną pod rygorem nieważności.

4. Zatrudnienie przez wykonawcę podwykonawców nie może w żaden sposób skutkować podwyższeniem wynagrodzenia wykonawcy ponad kwotę określoną w § 8 ust. 4.

5. W przypadku zapłaty wynagrodzenia w części dotyczącej prac realizowanych przez podwykonawcę wymagane jest każdorazowe załączenie do wystawionej przez Wykonawcę faktury pisemnego oświadczenia podwykonawcy, że wykonawca zapłacił podwykonawcy wynagrodzenie za przedmiotowy zakres prac.

6. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za działania lub zaniechanie własne.

7. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić właściwą koordynację  robót powierzonych poszczególnym podwykonawcom.

8. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec podwykonawców z tytułu umów zawieranych z nimi przez wykonawcę.

§ 7

W razie powstania sporu na tle wykonywania umowy, strony zobowiązane są wyczerpać drogę postępowania reklamacyjnego, kierując swoje roszczenia na piśmie do jednej ze stron umowy. Strona do której skierowano reklamację zobowiązana jest do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonej reklamacji w ciągu 10 dni od daty otrzymania pisma. Na drogę sądową strony mogą wystąpić dopiero w razie odmowy jednej ze stron uznania roszczeń, względnie nie udzielenia odpowiedzi w terminie wyżej określonym.

§ 8

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie miesięczne, w oparciu **o ryczałtową cenę jednostkową zaoferowaną w ofercie cenowej w wysokości ………………. pln/netto** za wykonanie przeglądu jednego lokalu oraz ilości wykonanych przeglądów.
2. **W przypadku braku instalacji lub braku gazomierza – ½ stawki za lokal tj. ………. złotych netto z zastrzeżeniem weryfikacji, że w lokalach nie występują przypadki poboru gazu z indywidualnych butli gazowych.**
3. **W przypadku braku podpisu protokołu przez lokatora – brak płatności za lokal**
4. Maksymalne wynagrodzenie przysługujące wykonawcy z tytułu realizacji umowy nie przekroczy kwoty: **………………………. pln/brutto**,( słownie: …………………………………………/100 pln/brutto w tym **………………………….. pln/netto.)**
5. Zamawiający dopuszcza możliwość fakturowania częściowego, jednak nie częściej niż raz w miesiącu.
6. Termin płatności wynagrodzenia wynosi do 21 dni i liczony jest od dnia udostępnienia faktury w KSeF., zgodnie z art. 106na ust. 3 ustawy o podatku od towarów i usług. W przypadku, gdy data nadania numeru identyfikującego w KSeF nastąpi w dniu wolnym od pracy (sobota, niedziela lub święto), termin płatności jest liczony od pierwszego dnia roboczego następującego po dniu nadania numeru identyfikującego w KSeF. W przypadku, gdy termin płatności wypada w dzień wolny od pracy (sobota, niedziela lub święto), termin ten upływa w pierwszym dniu roboczym, po dniu wolnym od pracy. Przez termin płatności Strony rozumieją dzień obciążenia konta bankowego Zamawiającego.
7. Przez poprawnie wystawioną fakturę Strony rozumieją fakturę Wykonawcy, która zawiera następujące dane nabywcy: ………………………………………………………………………………………………………………………………………………….
8. Zamawiający nie jest zobowiązany do zapłaty za fakturę, która nie spełnia wymogu wskazanego w ust. 6. Zamawiający jest zobowiązany do informowania Wykonawcy o uchybieniach w jego fakturze.
9. Wykonawca może poprzez korektę uzupełnić braki lub skorygować błędy w wystawionej fakturze, tak aby faktura ta była poprawnie wystawiona zgodnie z wymogiem wskazanym w ust. 6
10. W przypadku wystawienia przez Wykonawcę faktury korygującej, która uzupełnia braki lub koryguje błędy w wystawionej fakturze, Strony przyjmują za dzień rozpoczęcia biegu terminu płatności, o którym mowa w ust. 5, dzień w którym w fakturze korygującej wystawionej przez Wykonawcę zostanie nadany numeru identyfikującego w KSeF. Zapisy ust. 5 zdanie drugie i trzecie stosuje się odpowiednio.
11. Wymagane umową załączniki do faktury ustrukturyzowanej należy przesłać w dacie wpływu faktury do KSeF i nadania numeru identyfikacyjnego KSeF na adres administracji: ………………………………………………..
12. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 płatne będzie przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze ustrukturyzowanej, który znajduje się w wykazie podatników VAT prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej (tzw. Białej liście podatników VAT).
13. W przypadku wystąpienia awarii Krajowego Systemu e-Faktur, niedostępności systemu lub w trybie offline (zgodnie z przepisami ustawy o VAT), Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia faktury w formacie zgodnym ze strukturą logiczną e-faktury i przekazania jej Zamawiającemu w sposób z nim uzgodniony (np. pocztą elektroniczną na adres: ………………………………………………………….. ). Po usunięciu awarii lub przywróceniu dostępności systemu, Wykonawca niezwłocznie wprowadzi fakturę do systemu KSeF.
14. W przypadku wystawienia faktury w trybie awaryjnym (offline), termin płatności faktury liczony jest od dnia jej skutecznego doręczenia Zamawiającemu poza system KSeF, na wskazany w ust. 12 adres e-mail, pod warunkiem późniejszego poprawnego przesłania tej faktury przez Wykonawcę do systemu KSeF zgodnie z obowiązującymi przepisami.
15. Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie przekazane na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT, znajdujący się w wykazie podatników VAT udostępnionym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Zamawiający oświadcza, że będzie realizować płatności za faktury z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności tzw. split payment. Za zapłatę w tym systemie uznaje się dokonanie płatności w terminie ustalonym w umowie. Podzieloną płatność tzw. split payment stosuje się wyłącznie przy płatnościach bezgotówkowych, realizowanych za pośrednictwem polecenia przelewu lub polecenia zapłaty dla czynnych podatników VAT. Mechanizm podzielonej płatności nie będzie wykorzystywany do zapłaty za czynności lub zdarzenia pozostające poza zakresem VAT (np. zapłata odszkodowania), a także za świadczenia zwolnione z VAT, opodatkowane stawką 0% lub objęte odwrotnym obciążeniem. Wykonawca oświadcza, że wyraża zgodę na dokonywanie przez Zamawiającego płatności w systemie podzielonej płatności tzw. split payment"
16. Wykonawca umieści na fakturze symbol i nr niniejszej umowy.
17. Do faktury Wykonawca obowiązany jest dołączyć zbiorcze zestawienie wykonanych usług w danym miesiącu, potwierdzone przez osobę wyznaczoną przez zamawiającego do koordynowania w zakresie realizacji przedmiotu umowy.

§ 9

1. Strony ustanawiają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania na niżej opisanych zasadach:

a) za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie przedmiotu umowy w wysokości **5% wynagrodzenia brutto** za każdy lokal/część wspólną,

b) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości **5% wynagrodzenia brutto** dziennie za każdy lokal/część wspólną,

c) za odstąpienie od umowy przez wykonawcę albo za odstąpienie od umowy przez zamawiającego z winy leżącej po stronie wykonawcy w wysokości **20% łącznego wynagrodzenia brutto.**

d) łączną maksymalną wysokość kar umownych, które mogą dochodzić strony umowy określa się na **50% łącznego wynagrodzenia brutto** określonego w § 8 ust. 2.

2. Zapłata kary umownej nie zwalnia od obowiązku wykonania prac w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

3. Nie wykonanie prac w wyznaczonym dodatkowo terminie uprawnia Zamawiającego do ich wykonania lub usunięcia we własnym zakresie oraz do potrącenia poniesionych kosztów i należnych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia kar umownych z wystawionej faktury.

5. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych KC.

§ 10

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w sposób zgodny z zamówieniem oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami i Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

§ 11

1. Zamawiający przewiduje możliwość wprowadzania zmian do treści niniejszej umowy m.in. w następujących okolicznościach:

a) w przypadku zmian osób wymienionych w § 4 umowy,

b) w przypadku o którym mowa w § 1 pkt. 16

1. Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Sprawy sporne wynikłe na tle realizacji umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.

§ 13

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA**

Pod względem formalno-prawnym bez zastrzeżeń:

Radca Prawny …………………. Zatwierdzam: