



Umowa nr

zawarta we Wrocławiu w dniu r. pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową im. B. Prusa z siedzibą przy ul. Damrota 43a, 50-306 Wrocławiu, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorstw prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział VI Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000178178, REGON: 930487019, NIP: 896-10-00-494, zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**,
 reprezentowaną przez:

- 1) – Prezes Zarządu
- 2) – Członek Zarządu

a :

.....

 zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**.

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania w 2026 roku:
„Wykonanie 5-cio letnich kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania oraz badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń w obiektach budowlanych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Prusa zgodnie z ustawą Prawo Budowlane, art. 62.” (zadanie P-17/2026).
2. Szczegółowy zakres prac określony jest w ofercie sporządzonej przez Wykonawcę, a złożonej w dniu i przyjętych w ramach przeprowadzonego postępowania przetargowego przez Zamawiającego. Oferta stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
- 3.

§ 2

1. Termin rozpoczęcia wykonywania przeglądu objętych umową ustala się na dzień r.
2. Termin zakończenia wykonywania przeglądu objętych umową ustala się na dzień r.

§ 3

1. Strony ustalają, że:
 - 1) Przeglądami z ramienia Wykonawcy kierować będzie:
, kontakt pod nr tel.
 - 2) Funkcję inspektora nadzoru z ramienia Zamawiającego pełnić będzie:
, kontakt pod nr tel.
2. Zmiany osób pełniących funkcje określone w ust. 1 nie stanowią zmiany umowy, lecz wymagają pisemnego zawiadomienia drugiej Strony.

§ 4

1. Z tytułu wykonania niniejszej umowy Wykonawca otrzyma łączne wynagrodzenie ryczałtowe, zgodne z ofertą stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy, tj. zł netto (słownie: zł netto) powiększoną o należny podatek VAT, tj. w łącznej wysokości zł (słownie:) brutto.
2. Cena przeglądu jednego mieszkania/lokalu – netto zł (słownie:).
3. Podstawą do zapłaty będzie prawidłowo wystawiona przez Wykonawcę faktura VAT, złożona w siedzibie Zamawiającego, wystawiona w terminie do 7 dni od dnia dokonania bezusterkowego odbioru wykonanych prac przez Zamawiającego.
4. Płatność faktury za prawidłowo wykonany przedmiot Umowy nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze VAT, złożonej w siedzibie Zamawiającego, w okresie do 14 dni licząc od dnia otrzymania przez Zamawiającego faktury.
5. Dniem zapłaty uznaje się dzień złożenia polecenia przelewu przez Zamawiającego.

6. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy a w szczególności obejmuje wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy wynikające wprost z dokumentacji lub SIWZ.
7. Wynagrodzenie może ulec zmianie według rzeczywistej ilości wykonanych przeglądów, w przypadku braku dostępu do lokalu lub brak zgody lokatora na przegląd w okolicznościach opisanych w § 6 potwierdzonych podpisami. Rozliczanie wg. rzeczywistej ilości przeprowadzonych przeglądów wg § 4, ust. 2.
8. Strony niniejszej umowy nie mogą zmienić wysokości wynagrodzenia przedstawionego w ust.1, wyjątkiem okoliczności zawartych w § 10 ust. 3 i 4 oraz § 4 ust. 7
9. W przypadku zwłoki w zapłacie wynagrodzenia Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki w ustawowej wysokości.
10. Zamawiający dopuszcza fakturowanie częściowe ale tylko w podziale na poszczególne, samodzielne zadania, pod warunkiem kompletnego wykonania zadania wraz z jego odbiorem technicznym przez Zamawiającego.

§ 5

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania niniejszej umowy z należytą starannością zawodową zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z 21.08.1997r. oraz przyjętymi założeniami dotyczącymi przeglądów 5-letnich.

§ 6

Do obowiązków wykonawcy należy:

1. Sporządzenie harmonogramu prac zatwierdzonego przez Zamawiającego, oraz skuteczne poinformowanie mieszkańców o terminie i zakresie prowadzonych prac.
2. Wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych- winno zawierać informację o zakresie i terminie przeglądów, wskazywać jasno na Wykonawcę prac oraz posiadać dane kontaktowe do osoby odpowiadającej za prowadzony przegląd ze strony Wykonawcy.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z miejscem prowadzenia przeglądów oraz, że warunki wykonania tych przeglądów są mu znane.
4. Wykonawca oświadcza, że przedmiotowe zadanie wykona własnym staraniem i na własny koszt (bez zaliczkowania ze strony Zamawiającego).
5. W przypadku konieczności użycia podwykonawców Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, zgodnie z postanowieniami art. 647 zn. 1 k.c.
6. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby, jakie wyznaczone zostaną przez niego do realizacji przedmiotu zamówienia będą posiadały odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa.
7. Przeglądy stanowiące przedmiot umowy zostaną wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, polskimi normami, współczesną wiedzą techniczną oraz należytą starannością, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa, dobrej jakości i właściwej organizacji pracy w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali.
8. Przeglądy będą prowadzone od poniedziałku do piątku w godzinach od 08:00 do 20:00, z możliwością pracy w soboty od 09:00 do 14:00 za zgodą lokatorów-jeżeli nie będzie możliwości realizacji zadania w dni robocze.
9. Wykonawca podejmie trzykrotną próbę skontaktowania się z lokatorem. Przy pierwszej próbie Wykonawca pozostawi pisemne powiadomienie (z numerem telefonu) o próbie wykonania przeglądu. W przypadku braku reakcji lokatora na pozostawione powiadomienie przez 7 dni, Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego. Jeśli po upływie kolejnych 7 dni Właściciel nie skontaktuje się z Wykonawcą oraz przy braku kontaktu podczas drugiej i trzeciej próby lokal zostanie uznany za zamieszkały, w którym nie ma możliwości wykonania przeglądu.
10. Wykonawca zobowiązany jest do pełnej współpracy z Zamawiającym.

§ 7

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy Wykonawca wniesie kaucję jako zabezpieczenie w wysokości 10% wartości umownej netto określonej w § 5 ust. 1. tj. zł (słownie: zł). Po podpisaniu umowy wpłacone wadium będzie przeksięgowane na poczet niniejszej kaucji.

2. Strony postanawiają, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczone na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi, gwarancji, zapłaty kar umownych oraz zadośćuczynienia innych roszczeń Zamawiającego.
3. Zamawiający zobowiązuje się zwrócić zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, na pisemny wniosek Wykonawcy, w następujący sposób:
 - 1) 70% w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku, lecz nie wcześniej niż po obustronnym podpisaniu przez obie strony oraz zatwierdzeniu przez Zamawiającego „Protokołu zdawczo-odbiorczego”, przedmiotu umowy wolnego od wad,
 - 2) 30% zabezpieczenia w ciągu 14 dni od daty wpływu wniosku, po upływie okresu rękojmi i udzielonej gwarancji na wykonanie przeglądu określonego w umowie.

§ 8

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji za wykonanie przedmiotu umowy na okres miesięcy, liczony od dnia odbioru wykonanych protokołów pokontrolnych.
2. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest usuwać usterki wykonanych prac w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia ich przez Zamawiającego.
3. W przypadku nieprzystąpienia do usunięcia zgłoszonych usterek w ciągu 7 dni, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie usterek innemu podmiotowi, kosztami obciążając Wykonawcę.

§ 9

1. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do przekazania „Protokołów z przeglądu” w formie pisemnej.
2. Z odbioru sporządza się „protokół zdawczo-odbiorczy”.
3. W przypadku stwierdzenia wad w dokumentacji w „Protokole zdawczo-odbiorczym” Zamawiający może wyznaczyć wykonawcy 7-dniowy termin do ich usunięcia.
4. Podpisany przez strony bezusterkowy „Protokół zdawczo-odbiorczy”, zatwierdzony przez Zamawiającego, stanowi podstawę wystawienia faktury za wykonanie przedmiotu umowy.

§ 10

1. Wykonawca może żądać przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy o czas opóźnienia, jeżeli takie opóźnienie jest lub będzie miało wpływ na wykonanie przedmiotu umowy, w przypadku:
 - a) zawieszenia robót przez Zamawiającego;
 - b) siły wyższej.
2. Wykonawca nie będzie miał prawa do przedłużenia terminu wykonania umowy, jeżeli Zamawiający udowodni, że przedłużenie terminu wynika z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
3. Zmiana wynagrodzenia może nastąpić w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT jeżeli ta zmiana będzie miała wpływ na koszty wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
4. Wynagrodzenie może ulec zmniejszeniu w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od realizacji części przedmiotu umowy oraz w przypadku odstąpienia od umowy przez Strony. Zmiana wynagrodzenia będzie obliczana w oparciu o iloczyn ilości robót niewykonanych i cen jednostkowych zawartych w ofercie.
5. Zmiana postanowień umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie, w formie aneksu do umowy pod rygorem nieważności takiej zmiany.

§ 11

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:
 - 1) nieuzasadnionej zwłoki w rozpoczęciu odbioru przedmiotu umowy w wysokości 0,10 % wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki,
 - 2) odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w wysokości 10 % wartości umownej wynagrodzenia netto.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
 - 1) nieterminowego wykonania przez Wykonawcę prac określonych niniejszą umową w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych w „Protokole zdawczo-odbiorczym” lub stwierdzonych w okresie gwarancji w wysokości 0,50 % wynagrodzenia umownego netto, za każdy dzień opóźnienia,
 - 3) nieprzystąpienia do rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od terminu określonego w §2 lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia netto za przedmiot umowy.

3. Strony mają prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 12

1. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, którą udostępni na każde żądanie Zamawiającego.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za swoje składniki majątkowe i jego pracowników znajdujące się na terenie realizacji prac.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność względem Zamawiającego za jakość, terminowość i bezpieczeństwo wykonywanych przez siebie prac oraz za wszelkie działania lub zaniechania własne i swoich pracowników.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy Prawa budowlanego i Prawa administracyjnego.

§ 14

Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach; 3 egz. dla Zamawiającego i 1 egz. dla Wykonawcy.

Wykonawca:

Zamawiający: