

U M O W A N R

na wykonanie przeglądów okresowych 5-letnich

zawarta w dniu 2024 r. pomiędzy

Spółdzielnią Mieszkaniową z siedzibą przy ul. Bolesława Chrobrego 3, 59-800 Lubań
NIP: 613-000-40-05, zwanym dalej w tekście Zamawiającym reprezentowanym przez:

Marka Czolij – Prezes Zarządu Spółdzielni
Martę Stępień – Z-ca Prezesa ds. Technicznych

a

.....,
z siedzibą, NIP,
REGON reprezentowanym/ą przez :

1. -
2. -

.....
.....*prowadzącym działalność gospodarczą*
pn.:
.....*wpisaną do Centralnej Ewidencji*
i Informacja o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy
ul., NIP
*REGON*¹, zwanym dalej w tekście Wykonawcą,

Zwanych dalej łącznie „Stronami”

Niniejsza umowa jest konsekwencją postępowania prowadzonego bez stosowania Regulaminu udzielania zamówień na dostawy, wykonanie robót lub usług dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu zgodnie z § 1 ust. 4 w trybie zapytania ofertowego oraz następstwem wyboru przez Zamawiającego oferty Wykonawcy.

Strony zawarły umowę o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania w 2024r. kontrolę 5-letnią budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz placów zabaw/siłowni plenerowych polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia- w zasobach administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Lubaniu - wyszczególnionych w załączniku do niniejszej umowy.
2. W trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.
3. Przedmiot zamówienia należy realizować zgodnie z wymogami art. 62 ust. 1 pkt 2 *Ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane* (Dz. U. 2023 poz.682 ze zmianami) oraz § 4, 5 i 6 *Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* (Dz. U. 1999 nr 74 poz. 836 ze zmianami), z wyłączeniem badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

¹ Wypełnić w zależności od formy prowadzenia działalności gospodarczej

4. Zamawiający nie wymaga wykonania przeglądu instalacji gazowej i przewodów kominowych. W odpowiednich rubrykach protokołów należy jedynie przywołać nr protokołu i datę ostatniego aktualnego przeglądu branżowego.
5. Przedmiot umowy obejmuje w szczególności:
 - 1) sprawdzenie stanu tynków lub płyt elewacyjnych, gzymsów, attyk itp.
 - 2) kontrolę prawidłowości mocowania wszystkich elementów zamocowanych do ścian np. anteny, lampy oświetleniowe oraz ich stanu,
 - 3) ocenę stanu rynien i rur spustowych z dokładnym określeniem stopnia zużycia,
 - 4) ocenę stanu obróbek blacharskich z dokładnym określeniem stopnia zużycia,
 - 5) sprawdzenie stanu pokrycia dachu, z oceną stopnia zniszczenia, lub ewentualną kwalifikacją do wymiany,
 - 6) sprawdzenie stanu kominów na powierzchni dachu (ubytki i uszkodzenia czapek kominowych, spękania kominów, brak wypełnień spoin, ubytki tynku).
 - 7) kontrolę ścian nośnych i działowych (występowanie pęknięć, ubytków, wykruszeń spoin w ścianach z cegły, zawilgoceń, zagrzybień, ubytków tynku),
 - 8) kontrolę stropów (występowanie zarysowań, pęknięć, nadmiernych ugięć, ubytków tynku, występowanie innych zagrożeń grożących uszkodzeniem bądź awarią konstrukcji nośnej),
 - 9) kontrolę konstrukcji dachu,
 - 10) ocenę stanu technicznego klatki schodowej to znaczy: biegów, spoczników, balustrad, oraz ścian klatki schodowej,
 - 11) ocenę pomieszczeń piwnicy: ścian, posadzki, stropów (występowanie pęknięć, ubytków muru, zawilgoceń, zagrzybień, odwodnień, ugięć stropu, stanu drzwi, do piwnic lokatorskich),
 - 12) ocenę stanu podłóg i posadzek z podaniem typu materiału nawierzchniowego, rodzajem ewentualnych uszkodzeń,
 - 13) ocenę stanu stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej, strychu i piwnicach z wyszczególnieniem stolarki wypaczonej, dawno nie konserwowanej, lub podaniem innych uszkodzeń,
 - 14) ocenę estetyki budynku i jego otoczenia (drogi i chodniki, drobne formy architektoniczne, oświetlenie, ogrodzenie itp.),
 - 15) ocenę ogólnego poziomu bezpieczeństwa wyposażenia placu zabaw/ siłowni plenerowej oraz nawierzchni, stanu fundamentowania urządzeń, wpływu warunków atmosferycznych na materiały użyte do produkcji, śladów rozkładu lub korozji,
 - 16) dostarczenie do Działu GZM protokołu drukowanego oraz wersji elektronicznej (płyta CD).
6. Protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:
 - 1) stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
 - 2) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w pkt 1,
 - 3) zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
 - 4) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działania innych czynników,
 - 5) zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

7. Do protokołów, o których mowa w ust. 6 należy dołączyć dokumentację fotograficzną wykonaną w toku kontroli.
8. Ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów budynków, dla ujednoczenia wykonać wg pięciostopniowej klasyfikacji:
 - 1) obiekt znajduje się w odpowiednim stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,
 - 2) obiekt, pomimo konieczności wykonania wyżej wymienionych robót budowlanych, zapewnia dalsze, bezpieczne użytkowanie,
 - 3) stan techniczny obiektu jest nieodpowiedni, mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia – należy sporządzić ekspertyzę stanu technicznego,
 - 4) obiekt znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz użytkowania oraz dokonania rozbiórki budynku lub jego części,
 - 5) obiekt jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku, bezpieczeństwu mienia, niezbędny zakaz użytkowania.

§ 2

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przeglądy w następujących terminach:

- 1) rozpoczęcie: **nie później niż 25 marca 2024r.,**
- 2) zakończenie przeglądów: **nie później niż do 30 maja 2024r.**

§3

1. Usługi wykonywane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, które są znane Wykonawcy, z należytą starannością, z zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa p.poż. i BHP. Przeglądów dokonywać będą osoby posiadające odpowiednie świadectwa kwalifikacyjne uprawniające do ich wykonywania oraz odpowiednio przeszkolone.
2. Wykonawca przed przystąpieniem do kontroli okresowej powinien:
 - 1) zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeniem elementów budynku oraz informacjami o dokonanych naprawach,
 - 2) zapoznać się z dostępną dokumentacją projektową,
3. Wykonawca dostarczy do siedziby Zamawiającego w **terminie 7 dni po wykonaniu przeglądu** oryginały protokołów przeglądu.
4. Zamawiający po pozytywnym zweryfikowaniu przedstawionych protokołów sporządzi protokół odbioru dokumentacji wraz z wykazem budynków, w których przegląd został dokonany.
5. Protokół, o którym mowa w ust. 4 stanowi podstawę do wystawienia faktury przez Wykonawcę.
6. Przeglądy będą realizowane przez Wykonawcę w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców i użytkowników budynku.

§ 4

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - 1) dokonanie odbioru przedmiotu umowy w terminie do 3 dni,
 - 2) dokonanie zapłaty wynagrodzenia za wykonane usługi na podstawie wystawionej faktury w terminie 14 dni od jej otrzymania.

2. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) informowanie kierownika administracji lub administratora o wszelkich okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość usług lub opóźnienie terminu ich wykonania;
- 2) przestrzeganie ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych w zakresie danych udostępnianych przez Zamawiającego lub uzyskanych w trakcie realizacji niniejszej umowy;

§ 5

1. Strony ustalają wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy jako ryczałtowe, na kwotę w wysokości brutto zł (słownie: 00/100 złotych).
2. Wynagrodzenie Wykonawcy może ulec obniżeniu w przypadku częściowego wykonania przedmiotu umowy. W tym wypadku za wartość wykonanych usług polegających na dokonanie przeglądu (potwierdzonych protokołem) Strony uznają sumę odpowiadających im określonych w załączniku do niniejszej umowy cen jednostkowych.
3. Rozliczenie za wykonanie usług stanowiących przedmiot Umowy będzie dokonane jednorazowo, na podstawie rachunku lub faktury VAT i podpisanych przez strony protokołu, o którym mowa w § 3 ust. 4 niniejszej umowy.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty Wykonawcy związane z realizacją umowy, w tym koszty: robocizny, materiałów, sprzętu, ubezpieczenia, dojazdów.

§ 6

1. Odbiór protokołów z przeglądu nastąpi jednorazowo.
2. Zamawiający zastrzega sobie czas niezbędny do zweryfikowania przekazanych protokołów - 7 dni.
3. Jako koordynatora w zakresie realizacji obowiązków umownych Zamawiającego, Zamawiający wyznacza Panią Grażynę Szafranowską.

§ 7

1. Zamawiający zapłaci za wykonana usługę przelewem w terminie do 14 dni licząc od daty otrzymania prawidłowo wystawionego rachunku/ faktury VAT.
2. W przypadku nie uregulowania płatności przez Zamawiającego w terminie wynikającym z ust. 1 Wykonawca może naliczyć ustawowe odsetki.
3. Płatność faktury nastąpi przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.
4. Płatnikiem faktury będzie: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubaniu ul. Bolesława Chrobrego 3, 59-800 Lubań, NIP 613-000-40-05.

§8

1. Jeżeli Wykonawca nie dotrzyma terminu wykonania usługi i z winy Wykonawcy nastąpi opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy o co najmniej 10 dni, Zamawiający może przerwać wykonanie prac przez Wykonawcę i odstąpić od umowy w całości lub w oznaczonej części.
2. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego zlecić wykonania usług osobie trzeciej, pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia przez Zamawiającego umowy, bez obowiązku zwrotu poniesionych nakładów przez Wykonawcę.

§9

1. Strony ustalają stosowanie kar umownych w następujących wypadkach i w wysokościach:
 - a) W przypadku niedotrzymania terminu realizacji umowy określonego w § 2, Wykonawca zapłaci za każdy dzień opóźnienia karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto,
 - b) W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto,
 - c) W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto.
2. W przypadku, gdy któraś ze stron nie zachowuje warunków umowy, druga strona ma prawo do rozwiązania umowy w terminie 10 dni od zaistnienia takiej sytuacji. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, zastosowanie mieć będą przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
4. W razie powstania sporu na tle wykonywania umowy, strony zobowiązane są wyczerpać drogę postępowania reklamacyjnego, kierując swoje roszczenia do jednej ze stron umowy.
5. Strona, do której skierowano reklamację zobowiązana jest do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonej reklamacji w ciągu 5 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.
6. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy strony oddają pod orzecznictwo właściwego dla Zamawiającego sądu powszechnego.

§ 10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą być dokonane za zgodą Zamawiającego i Wykonawcy, tylko w przypadkach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej strony.
2. Załącznikami stanowiącymi integralną część umowy są:
 - 1) Wykaz obiektów objętych kontrolą wraz z cenami jednostkowymi.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....