

UMOWA NR .....

na wykonanie okresowych przeglądów (rocznych) budynków zarządzanych przez Nakielską Administrację Domów Mieszkalnych Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością według załączników, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1) lit. c) ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane, w zakresie sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowych

zawarta w dniu ..... w Nakle nad Notecią pomiędzy:

**Nakielską Administracją Domów Mieszkalnych Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Nakle nad Notecią, adres: ul. Bolesława Krzywoustego 7A/1, 89-100 Nakło nad Notecią, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000182875, NIP: 5581721725, REGON: 093161015, kapitał zakładowy: 3.155.500,00 zł reprezentowaną przez:

Edytę Walczak – Prezesa Zarządu,  
zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

zwaną (ym) dalej „**Wykonawcą**”.

**§1**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie okresowej (rocznej) kontroli obiektów budowlanych zarządzanych przez Zamawiającego, wskazanych w załączonej Tabeli, na warunkach określonych w niniejszej umowie, ogłoszeniu o zapytaniu ofertowym wraz z załącznikami oraz ofercie Wykonawcy. Ogłoszenie o zapytaniu ofertowym wraz z załącznikami oraz oferta Wykonawcy stanowią integralną część niniejszej umowy.
2. Okresowa kontrola (roczna) obiektów budowlanych, o której mowa w ust. 1, polega na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane).
3. Okresowa kontrola obiektów budowlanych, o której mowa w ust. 1, polega na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. prawo budowlane.
4. Okresowa (roczna) kontrola obiektów budowlanych, o której mowa w ust. 1, zwana jest dalej: „**Okresową Kontrolą**”. Obiekty budowlane wymienione w załączonej Tabeli, zwane są dalej łącznie: „**Budynkami**”, a każdy z osoba zwany jest dalej: „**Budynkiem**”.
5. Z Okresowej Kontroli każdego Budynku, Wykonawca sporządzi odrębny protokół (dalej: „**Protokół Okresowej Kontroli**”). Jeżeli w trakcie Okresowej Kontroli stwierdzone zostaną nieprawidłowości, Protokół Okresowej Kontroli powinien zawierać zalecenia pokontrolne. Protokół Okresowej Kontroli powinien zawierać informacje o wykonaniu lub niewykonaniu zaleceń pokontrolnych z poprzednich Okresowych Kontroli.
6. Protokoły Okresowej Kontroli sporządzone zostaną przez Wykonawcę w formie papierowej (2 egzemplarze przeglądu rocznego dla każdej nieruchomości).
7. Wykonawca powiadomi mieszkańców Budynków o planowanym terminie wykonania Okresowej Kontroli, poprzez wywieszenie odpowiednich ogłoszeń na klatkach schodowych, przynajmniej na 3 dni przed terminem Okresowej Kontroli określonego Budynku.

**§2**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot niniejszej umowy w terminie od 14 kwietnia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.
2. Strony uzgadniają, że Wykonawca będzie wykonywał Okresowe Kontrole Budynków sukcesywnie, przystępując do kolejnej kontroli niezwłocznie po zakończeniu poprzedniej.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Okresowe Kontrole zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami techniczno-budowlanymi.

### §3

1. Zamawiający, do odbioru przedmiotu niniejszej umowy, wskazuje następujące osoby:
  - 1) Marek Mamach – Kierownik Działu Zarządzania Nieruchomościami – tel. 604 484 927
  - 2) Mateusz Charczun – Koordynator ds. Zarządzania Nieruchomościami – tel. 730 995 212
2. Okresowe kontrole wykonywane będą przez następujące osoby:
  - 1) ..... – posiadającego uprawnienia ..... – tel. ....
  - 2) ..... – posiadającego uprawnienia ..... – tel. ....
3. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy, jednakże wymaga powiadomienia o zmianie drugiej strony umowy.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za osoby, które wykonują Okresowe Kontrole.

### §4

1. Za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe netto w wysokości ..... zł (słownie złotych: ..... ) za jeden lokal.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, powiększone zostanie o podatek od towarów i usług w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, uwzględnia wszystkie koszty Wykonawcy związane z wykonaniem przedmiotu niniejszej umowy, w szczególności wszystkie koszty Wykonawcy związane z wykonaniem Okresowych Kontroli Budynków oraz sporządzeniem i doręczeniem Zamawiającemu Protokołów Okresowej Kontroli. Stawki wynagrodzenia jednostkowego, wskazane w ust. 1, mają charakter stały i nie zmieniają się w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.
4. Wykonawcy przysługuje prawo do wynagrodzenia wskazanego w ust. 1 i 2 jedynie w przypadku faktycznego wykonania Okresowej Kontroli konkretnego Budynku (wskazanego w załączonej Tabeli) oraz sporządzenia i doręczenia Zamawiającemu Protokołu Okresowej Kontroli.
5. Na podstawie założonej przez Zamawiającego liczby oraz rodzaju Budynków (wskazanych w załączonej Tabeli) oraz złożonej przez Wykonawcę oferty, Strony przewidują (szacują), iż łączne wynagrodzenie netto z tytułu wykonania przedmiotu niniejszej umowy wyniesie ..... zł netto (słownie złotych: ..... ). Kwota, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, powiększona zostanie o podatek od towarów i usług w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
6. Zamawiającemu przysługuje prawo do ograniczenia przedmiotu niniejszej umowy poprzez wyłączenie z przedmiotu niniejszej umowy poszczególnych Budynków (wskazanych w Tabeli powyżej), na co Wykonawca wyraża zgodę. Ograniczenie przedmiotu niniejszej umowy skuteczne jest z chwilą powiadomienia Wykonawcy. W przypadku ograniczenia przedmiotu niniejszej umowy, Wykonawcy nie przysługuje, ani wynagrodzenie za Budynki podlegające wyłączeniu, ani odszkodowanie za poniesioną szkodę.

### §5

1. Wykonawca wystawi:
  - 1) jedną zbiorczą fakturę VAT dla Budynków oznaczonych w załączonej Tabeli jako: „Budynki własności gminy” (z wykazem poszczególnych Budynków oraz cenami jednostkowymi dla każdego Budynku) – odbiorcą faktury VAT będzie Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o. o.;
  - 2) jedną zbiorczą fakturę VAT dla Budynków oznaczonych w załączonej Tabeli jako: „Budynki administracji zleconej” (z wykazem poszczególnych Budynków oraz cenami jednostkowymi dla każdego Budynku) – odbiorcą faktury VAT będzie Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o. o.;
  - 3) odrębną fakturę VAT do każdego Budynku oznaczonego w załączonej Tabeli jako: „Budynki współwłasności osób fizycznych” – odbiorcami faktur VAT będą odpowiednio Współwłaściciele Nieruchomości przy ul. Długiej 4 oraz Współwłaściciele Nieruchomości przy ul. Krzywoustego 9;
  - 4) odrębną fakturę VAT dla każdego Budynku oznaczonego w załączonej Tabeli jako: „Budynki własności wspólnot mieszkaniowych” – odbiorcami faktur VAT będą odpowiednio Wspólnoty Mieszkaniowe wskazane w Tabeli powyżej;
  - 5) jedną zbiorczą fakturę VAT dla Budynków oznaczonych w załączonej Tabeli jako: „Budynki własności Spółki NADM” (z wykazem poszczególnych Budynków oraz cenami jednostkowymi) – odbiorcą faktury VAT będzie Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o. o.
2. Podstawą do wystawienia faktur VAT będzie protokół odbioru końcowego przedmiotu niniejszej umowy, o którym mowa w § 6, podpisany przez Zamawiającego i Wykonawcę bez uwag.

3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie wskazane w § 4 w terminie 14 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu przez Wykonawcę faktur VAT. Zapłata dokonana zostanie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturach VAT.

#### §6

1. Odbiór przedmiotu niniejszej umowy potwierdzony zostanie protokołem odbioru końcowego, zwanego dalej: „**Protokołem Odbioru**”.
2. Wykonawca pisemnie powiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru przedmiotu niniejszej umowy, w szczególności o gotowości do odbioru Protokołów Okresowej Kontroli (o których mowa w § 1 ust. 3).
3. W terminie 7 dni od dnia powiadomienia, o którym mowa w ust. 1, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy datę rozpoczęcia czynności odbioru przedmiotu niniejszej umowy. Data rozpoczęcia czynności odbioru przedmiotu niniejszej umowy powinna zostać wyznaczona najpóźniej na 14 dzień przypadający po dniu powiadomienia, o którym mowa w ust. 1. Miejscem odbioru przedmiotu niniejszej umowy będzie siedziba Zamawiającego.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo sprawdzenia zgodności informacji zawartych w Protokołach Okresowej Kontroli ze stanem faktycznym.
5. Wykonawca jest zobowiązany usunąć stwierdzone przez Zamawiającego wady przedmiotu niniejszej umowy w terminie wskazanym przez Zamawiającego. Termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie może być krótszy, niż 7 dni.
6. W wypadku nie usunięcia wad przedmiotu niniejszej umowy w terminie wskazanym w ust. 5, Zamawiającemu przysługuje prawo do usunięcia tych wad na koszt Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę (wykonanie zastępcze).

#### §7

1. Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Zamawiającemu następujące kary umowne:
  - 1) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 30 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 5;
  - 2) za zwłokę lub opóźnienie w wykonaniu przedmiotu niniejszej umowy w terminie wskazanym w § 2 ust. 1. – w wysokości 0,6 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 5, za każdy dzień zwłoki lub opóźnienia;
  - 3) za zwłokę lub opóźnienie w usunięciu wad przedmiotu niniejszej umowy – w wysokości 0,6% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 4 ust. 2, za każdy dzień zwłoki lub opóźnienia.
2. Suma kar umownych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, nie może przekroczyć 60 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 5.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo do kumulatywnego naliczenia kar umownych wskazanych w ust. 1.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, o których mowa w ust. 1.
5. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy następującą karę umowną za zwłokę Zamawiającego w przystąpieniu do czynności odbioru przedmiotu niniejszej umowy – w wysokości 100 zł brutto za każdy dzień zwłoki.

#### §8

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku:
  - 1) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy;
  - 2) gdy Wykonawca nie rozpocznie wykonania przedmiotu niniejszej umowy w terminie wskazanym w § 2 ust. 1, a zwłoka lub opóźnienie przekroczy 7 dni;
  - 3) gdy Wykonawca nie wykona przedmiotu niniejszej umowy w terminie wskazanym w § 2 ust. 1, a zwłoka lub opóźnienie przekroczy 21 dni;
  - 4) gdy Wykonawca nie usunie wad przedmiotu niniejszej umowy w terminie wskazanym w § 6 ust. 5, a zwłoka lub opóźnienie przekroczy 7 dni;
  - 5) w przypadku przerwania przez Wykonawcę realizacji przedmiotu niniejszej umowy, a przerwa ta będzie trwała dłużej, niż 7 dni;
  - 6) rażącego naruszenia przez Wykonawcę innych postanowień niniejszej umowy;
  - 7) zajęcia majątku Wykonawcy lub jego części, który jest niezbędny do realizacji przedmiotu niniejszej umowy;
  - 8) ogłoszenia upadłości Wykonawcy.

2. Odstąpienie przez Zamawiającego od umowy z przyczyn wskazanych w ust. 1 pkt 2-8, traktowane będzie jako odstąpienie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Z umownego prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1, Zamawiający może skorzystać w terminie 30 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniającej odstąpienie.

#### **§ 9**

***(zapis §9 zawiera postanowienia alternatywne, odpowiednio do przypadku wykonywania zamówienia siłami własnymi, konsorcjum lub / i korzystania z Podwykonawców)***

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać siłami własnymi pełen zakres rzeczowy usług.
2. Przedmiot umowy zostanie wykonany siłami wykonawców – uczestników konsorcjum związanych umową konsorcjalną. Wykonawcy – uczestnicy konsorcjum ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie przedmiotu umowy.
3. Wykonawca wykona zakres usług: ..... przy udziale Podwykonawcy. Wykonawca odpowiada za działania Podwykonawcy, jak za działania własne. Zastosowanie znajduje regulacja art. 647<sup>1</sup> § 2 Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 10**

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ograniczenie przedmiotu niniejszej umowy, o którym mowa w § 4 ust. 6, nie wymaga zmiany umowy.

#### **§ 11**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowania mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

#### **§ 12**

Wszelkie spory związane z realizacją postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 13**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

- 1) ogłoszenie o zapytaniu ofertowym wraz z załącznikami;
- 2) wykaz budynków,
- 3) oferta Wykonawcy.

**Wykonawca**

**Zamawiający**