UMOWA nr 70/2021 (PROJEKT)

zawarta w dniu ……………**2021** **r**. w Łodzi pomiędzy: Miastem Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP: 725-00-28-902, reprezentowanym przez: Zarząd Lokali Miejskich, al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź, w imieniu którego działa:

…………………. - ……………………………………

zwanym dalej „Zamawiającym”

**a**

……………… NIP: …………… Regon: ……. reprezentowanym przez:……………,zwanym dalej **„Wykonawcą”,** została zawarta umowa o następującej treści.

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

Zgodnie z wynikiem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego nr **DZP.26.1.70.2021** prowadzonego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2019 ze zm.) Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę w zakresie pełnienia obowiązków inwestora zastępczego nad robotami polegającymi na remoncie lokali mieszkalnych oraz wykonywanie czynności z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady zrealizowanych robót. Ww. usługi Wykonawca realizować będzie wyłącznie na podstawie wystawionego przez zamawiającego zlecenia na konkretny adres w Łodzi w nieruchomościach administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich oraz lokalach gminnych we wspólnotach mieszkaniowych. **Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia stanowi załącznik nr 4 do SWZ.** Zamawiający gwarantuje zlecenie co najmniej 50 nadzorów nad remontami lokali.

§2

# Zakres rzeczowy zadań remontowych

Szczegółowy przedmiot umowy, o którym mowa w § 1 określają Warunki i wymagania związane ze świadczeniem usługi Inwestora Zastępczego, stanowiące załącznik nr 1 do umowy (zał. nr 4 do SWZ).

§3

# Terminy wykonania przedmiotu umowy

* 1. Strony ustalają następujące terminy realizacji umowy:
  2. rozpoczęcie: po zawarciu umowy,
  3. zakończenie: do dnia 31 grudnia 2021r.
  4. Zamawiającego zobowiązuje się do przekazania Wykonawcy:

1. zawarte umowy remontowe;
2. inne posiadane przez Zamawiającego informacje i dokumenty dotyczące realizowanych zadań remontowych niezbędne do prawidłowej realizacji niniejszej umowy.

§4

# Wynagrodzenie i płatności

1. Za pełnienie obowiązków inwestora zastępczego Wykonawca otrzyma szacunkowe wynagrodzenie brutto w kwocie......... zł (słownie: .........................................................) w tym należny podatek VAT w wysokości ....... zł.

Rzeczywiste wynagrodzenie brutto (wraz z należnym podatkiem VAT) będzie obliczane jako procent od wartości brutto wykonanej roboty budowlanej w wysokości …..%., zgodnie ze złożoną ofertą.

1. Płatność wynagrodzenia dokonywana będzie na podstawie faktur częściowych za każdą nadzorowaną robotę w cyklach miesięcznych.
2. Wykonawca wystawi fakturę miesięczną po:
   1. przeprowadzeniu i spisaniu protokołu końcowego stwierdzającego prawidłowe wykonanie robót budowlanych będących przedmiotem nadzoru inwestorskiego w danym miesiącu kalendarzowym,
3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę wraz z załączonym protokołem zdawczo odbiorczym, przelewem w terminie do 30 dni od daty jej otrzymania przez Zamawiającego.
4. Faktury muszą zawierać następujące dane:

Nabywca: Odbiorca faktury:

Miasto Łódź Zarząd Lokali Miejskich

ul. Piotrkowska 104 Al. Tadeusza Kościuszki 47

90-926 Łódź 90-514 Łódź

NIP 725-00-28-902

1. Wykonawca ma możliwość przesłania drogą elektroniczną ustrukturyzowanej faktury elektronicznej w rozumieniu ustawy o elektronicznym fakturowaniu.
2. W przypadku, gdy Wykonawca skorzysta z możliwości przesłania ustrukturyzowanej faktury elektronicznej, wówczas zobowiązany jest do skorzystania z Platformy Elektronicznego Fakturowania udostępnionej na stronnie internetowej https://efaktura.gov.pl
3. Szczegółowe zasady związane z wystawianiem ustrukturyzowanych faktur elektronicznych i innych ustrukturyzowanych dokumentów określa ustawa o elektronicznym fakturowaniu oraz akty wykonawcze.
4. W przypadku, gdy Wykonawca korzysta z usług:
   * 1. brokera Infinite IT Solutions, wpisując dane nabywcy:

* w sekcji NIP należy wpisać NIP Miasta: 7250028902,
* jako typ numeru PEPPOL należy wybrać NIP,
* w polu Numer PEPPOL należy wpisać NIP Zarządu Lokali Miejskich: 7252122232
  + 1. brokera PEFexpert, wpisując dane nabywcy:
* w sekcji Identyfikator podatkowy należy wpisać NIP Miasta: 7250028902,
* jako Rodzaj adresu PEF należy wybrać NIP,
* w polu numer adresu PEF należy wpisać NIP Zarządu Lokali Miejskich: 7252122232

W obu w/w przypadkach sekcja Odbiorca powinna być wypełniona zgodnie z miejscem dostawy/odbioru towaru/usługi.

1. Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego o wystawieniu faktury na Platformie Elektronicznego Fakturowania – na poniższego maila: [zlm@zlm.lodz.pl](mailto:zlm@zlm.lodz.pl).
2. W przypadku, gdy wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, na który ma nastąpić zapłata wynagrodzenia, nie widnieje w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, Zamawiającemu przysługuje prawo wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu uzyskania wpisu tego rachunku bankowego do przedmiotowego wykazu lub wskazania nowego rachunku bankowego ujawnionego w ww. wykazie.
3. Okres do czasu uzyskania przez Wykonawcę wpisu rachunku bankowego do przedmiotowego wykazu lub wskazania nowego rachunku bankowego ujawnionego w ww. wykazie nie jest traktowany jako opóźnienie Zamawiającego w zapłacie należnego wynagrodzenia i w takim przypadku nie będą naliczane za ten okres odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych.

§5

Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

1) sprawowanie w imieniu Zamawiającego nadzoru inwestorskiego nad zleconymi do nadzoru remontami lokali określonych w §1 niniejszej umowy,

2) wykonywanie wszystkich obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego wynikających z art. 25, 26 i 27 ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),

3) szczegółowe obowiązki określają Warunki i wymagania związane ze świadczeniem usługi Inwestora Zastępczego, stanowiące załącznik nr 1 do umowy.

2. Wykonawca nie jest uprawniony do zaciągania jakichkolwiek zobowiązań, w tym finansowych, w imieniu Zamawiającego.

§6

Uprawnienia Wykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, że posiada wykwalifikowany personel uprawniony do pełnienia nadzoru inwestorskiego.
2. Wykonawca oświadcza, że obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego wg ustaleń § 1 pełnić będzie następująca osoba legitymująca się uprawnieniami i przynależnością do izby budowlanej:

Pan/i ..............., legitymujący się uprawnieniami budowlanymi nr ................. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,

1. Inspektorzy branżowi to:

Pan/i ............., legitymujący się uprawnieniami budowlanymi nr ................., w specjalności instalacyjnej w zakresie wodociągowym, gazowym, kanalizacyjnym i ciepłowniczym.

Pan/i ................., legitymujący się uprawnieniami budowlanymi nr ......... w specjalności instalacyjnej w zakresie elektrycznym.

§7

# Zobowiązania i uprawnienia stron

1. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przyjętych obowiązków poprzez pracę na terenie budów, kontroli prowadzonych robót.
2. Wykonawca wykona przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązującymi normami.
3. Szczegółowe warunki określają Warunki i wymagania związane ze świadczeniem usługi Inwestora Zastępczego, stanowiące załącznik nr 1 do umowy.

§8

# Odstąpienie od umowy i kary umowne

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
   1. jeżeli Wykonawca nie podjął, z własnej winy, wykonywania obowiązków wynikających z umowy w terminie 7 dni od daty jej podpisania,
   2. jeżeli Wykonawca wykonuje swoje obowiązki w sposób nienależyty, niezgodny z umową, dokumentacją projektową, sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej oraz przepisami BHP i ppoż, a także w sposób powodujący, iż tempo realizacji remontów nie będzie dawało gwarancji jej terminowego wykonania i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania Zamawiającego nadal wykonywane są one niezgodnie z umową lub nienależycie,
   3. niepowiadomienia Zamawiającego o odbiorach,
   4. firma Wykonawcy zostanie postawiona w stan likwidacji lub upadłości,
   5. wykonanie przedmiotu umowy przez osoby nie posiadające do tego wymaganych uprawnień,
   6. nieubezpieczenie się Wykonawcy.
2. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron umowy należy dokonać w formie pisemnej z podaniem przyczyny odstąpienia.
3. W razie odstąpienia od umowy przez którakolwiek ze stron lub jej rozwiązania, Wykonawca zobowiązany jest do:
   1. sporządzania w ciągu 7 dni, przy udziale Zamawiającego, szczegółowego protokołu inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania,
   2. przekazania Zamawiającemu wszystkich dokumentów związanych z realizacją robót budowlanych.
4. Zaistnienie okoliczności, o której mowa w ust. 1 pkt a, zwalnia Zamawiającego od obowiązku zapłaty Wykonawcy jakiegokolwiek wynagrodzenia.
5. Odstąpienia od umowy z przyczyn wskazanych powyżej, przez którąkolwiek ze stron umowy powinno nastąpić w terminie 7 dni od daty powzięcia wiadomości o zaistnieniu okoliczności uzasadniających odstąpienia, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z podaniem przyczyn odstąpienia.
6. Ustala się kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach:
   * 1. za niezgodną z obowiązującymi przepisami lub postanowieniami umowy realizację zamówienia w wysokości 0,3 % wartości brutto umowy określonej w § 4 pkt.1 za każdy fakt (przypadek) naruszenia obowiązków Inwestora określonych w części II załącznika nr 1 do umowy, potrącając kwotę kar umownych bezpośrednio przy zapłacie faktury, wystawionej przez Inwestora Zastępczego z tytułu niniejszej umowy lub wystawiając notę obciążeniową.
     2. w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 za odstąpienie od realizacji umowy oraz wypowiedzenie umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Inwestor Zastępczy.
   1. Kary umowne podlegają sumowaniu, jednak łączna wysokość kar nie może przekroczyć 50% wynagrodzenia ogółem brutto

7. Strony umowy mają prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach wynikających z Kodeksu Cywilnego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych.

§ 9

Wypowiedzenie umowy

1. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć umowę w razie wystąpienia jednej z następujących okoliczności:

* 1. opóźnienia w realizacji remontu powyżej 14 dni w stosunku do terminu określonego w umowie na remont lokalu, chyba że nastąpiły wskutek siły wyższej,
  2. wykonywania przedmiotu umowy przez osoby, nie posiadające do tego wymaganych uprawnień,
  3. wykonywania czynności Inspektora przez osoby nie uzgodnione z Zamawiającym.
  4. naruszenie zobowiązania określonego w § 14 umowy,
  5. narażenia Zamawiającegona szkody, utratę dobrego imienia z winy Wykonawcy,
  6. nie uzyskania przez Zamawiającego lub cofnięcie środków finansowych przeznaczonych na finansowanie remontów, lub też uzyskanie lub pozostawienie środków w takiej wysokości, że wiązałoby to się z tak istotnym ograniczeniem remontów, że wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy, określona w umowie, nie odpowiadałaby rzeczywistemu nakładowi jego pracy,
  7. zaprzestania wykonywania przez Wykonawcę obowiązków określonych w § 5 umowy, po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zamawiającego 7-dniowego terminu do podjęcia wykonywania obowiązków przez Wykonawcę.

1. W razie wypowiedzenia Umowy przez Zamawiającego Umowa rozwiązuje się z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu winno zostać złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku rozwiązania umowy wskutek wypowiedzenia Strony dokonają rozliczenia umowy w terminie 30 dni od dnia jej rozwiązania.

§ 10

Cesja

Wykonawca nie może przenosić na osoby trzecie, zarówno w całości jak i w części, jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w tym również roszczenia o zapłatę wynagrodzenia, chyba że uprzednio uzyska na to zgodę Zamawiającego na piśmie. W przypadku wyrażenia zgody na cesję , Wykonawca wraz z fakturą VAT, złoży oświadczenie, że zawarta umowa cesji obowiązuje, a Zamawiający jest uprawniony do żądania potwierdzenia obowiązywania umowy cesji na dzień dokonywania płatności.

§ 11

Zmiany umowy

1. Zmiany umowy będą mogły nastąpić w następujących okolicznościach:

a) zmian podmiotowych po stronie Wykonawcy i Zamawiającego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

b) zmiana powszechnie obowiązujących przepisów

c) przedłużenie terminu obowiązywania umowy wskutek okoliczności, których nie dało się przewidzieć przed zawarciem umowy.

2. Zamawiający, oprócz przypadków wymienionych w przepisach K.c., może odstąpić od umowy także w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

§ 12

Podwykonawcy

1. Za zgodą Zamawiającego, Wykonawca może zlecić Podwykonawcy/-om wykonanie części przedmiotu umowy
2. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między zamawiającym a wykonawcą.
3. Wykonanie przedmiotu umowy przez Podwykonawcę/-ów nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków niniejszej umowy. Wykonawca będzie odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniechania Podwykonawcy w takim zakresie, jak za działania, uchybienia i zaniechania samego Wykonawcy.
4. Za przedmiot umowy wykonany przez Podwykonawcę/-ów wynagrodzenie regulować będzie Wykonawca.
5. Umowy z podwykonawcami muszą mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
6. Podwykonawcy nie mogą bez pisemnej zgody Zamawiającego powierzać wykonania umowy dalszym podwykonawcom.
7. Powierzenie podwykonawcom części przedmiotu umowy nie zmienia treści zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie tej części przedmiotu umowy. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, zaniechania, uchybienia i zaniedbania każdego podwykonawcy i jego pracowników tak, jakby to były działania, zaniechania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników.
8. Zamawiający i Wykonawca nie ponoszą solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia za część przedmiotu umowy wykonaną przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę.
9. Podwykonawców i ich pracowników Zamawiający będzie traktował jak pracowników Wykonawcy.

13. Do podwykonawców stosuje się odpowiednio wszystkie postanowienia niniejszej umowy.

§ 13

Prawa autorskie majątkowe dotyczące dokumentów

1. Autorskie prawa majątkowe do dokumentów mogących powstać w związku   
z wykonywaniem niniejszej umowy, w szczególności takich jak: mapy, wykresy, rysunki, specyfikacje techniczne, plany, dane statystyczne, obliczenia, powstałych przy realizacji niniejszej umowy, z chwilą ich przekazania przez Wykonawcę Zamawiającemu, zostaną automatycznie, nieodpłatnie przeniesione na Zamawiającego bez ograniczeń czasowych i terytorialnych w następującym zakresie:

1. użytkowania dokumentów na własny użytek, użytek swoich oddziałów oraz użytek osób trzecich w celach związanych z realizacja zadań Zamawiającego,
2. zwielokrotnianie dokumentów dowolną techniką w dowolnej ilości,
3. wprowadzania dokumentów do pamięci komputera, przetwarzanie i zapisywanie na dowolnej liczbie stanowisk komputerowych.

2. Zamawiający wraz z przekazaniem mu wszelkich dokumentów, projektów i opracowań wykonanych w ramach realizacji niniejszej umowy będzie uprawniony do dokonywania wszelkich opracowań, modyfikacji, tłumaczeń bez zgody Wykonawcy.

3. Zamawiający jest uprawniony do przenoszenia autorskich praw majątkowych i praw zależnych na inne osoby oraz do udzielania im licencji na korzystanie z opracowań, projektów i dokumentów.

4. Przeniesienie praw autorskich majątkowych na wskazanych wyżej polach eksploatacji oraz prawa do zezwalania na wykonywanie zależnego prawa autorskiego następuje w ramach wynagrodzenia należnego wykonawcy na podstawie tej umowy, określonego w § 4 ust. 1 umowy.

5. Wraz z przekazaniem egzemplarzy dokumentów, projektów i opracowań powstałych lub dostarczonych w związku z realizacją niniejszej umowy Zamawiający staje się ich właścicielem.

6. W przypadku wykonania przez podwykonawców przedmiotu umowy wykonawca będzie dysponował prawami autorskimi do wykonanego przedmiotu umowy na zasadach określonych w niniejszej umowie.

§ 14

Lojalność

1. Wykonawca jest zobowiązany do działania w ramach umowy z zachowaniem lojalności wobec Zamawiającego. Wykonawca jest zobowiązany poinformować Zamawiającego o wszelkich okolicznościach, które mogą powodować po jego stronie konflikt interesów pomiędzy Zamawiającym, a innymi podmiotami biorącymi udział w remontach, w szczególności z Wykonawcą.
2. W stosunku do osób, które ze strony Wykonawcy będą wykonywać czynności w ramach nadzoru nad realizacją remontów przez Wykonawcę, w szczególności w stosunku do inspektorów nadzoru inwestorskiego lub kandydatów proponowanych do pełnienia tych funkcji, nie mogą zachodzić żadne z poniższych przesłanek:
   1. pozostawanie w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub są związane z tytułu przysposobienia, opiekli lub kurateli z Wykonawcą, ich zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych Wykonawcy;
   2. pozostawanie w okresie trzech lat przed dniem zawarcia umowy z Wykonawcą w stosunku pracy lub zlecenia z Wykonawcą, pozostawanie w tym okresie członkami organów zarządzających, lub organów nadzorczych Wykonawcy;
   3. pozostawanie z Wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym w taki sposób, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób;
   4. prawomocne skazanie za przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
3. W przypadku, gdy w stosunku do osób, o których mowa w ust. 2, zajdą określone w tych przepisach przesłanki, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym fakcie Zamawiającego, wskazując przyczynę. Osoby te zobowiązane są powstrzymać się od dokonywania jakichkolwiek dalszych czynności przy realizacji mniejszej umowy, za wyjątkiem czynności niecierpiących zwłoki, których zaniechanie mogłoby spowodować szkodę po stronie Zamawiającego lub właścicieli sąsiadujących nieruchomości bądź też niebezpieczeństwo dla osób biorących udział przy realizacji remontów.

§ 15

1. Wykonawca odpowiada za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu 36 miesięcy gwarancji/ rękojmi na przedmiot umowy, licząc od dnia podpisania ostatecznego protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. Szczegółowe warunki gwarancji określają Warunki i wymagania związane ze świadczeniem usługi Inwestora Zastępczego, stanowiące załącznik nr 1 do umowy.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, Prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi oraz Kodeksu cywilnego.
2. Spory, wynikłe na tle realizacji umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.
3. Integralną częścią niniejszej umowy są:
   1. Warunki i wymagania związane ze świadczeniem usługi Inwestora Zastępczego;
   2. Oferta Wykonawcy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy, jeden egzemplarz dla Zamawiającego.

....................................................... .........................................................

      Wykonawca Zamawiający