UMOWA nr 46/P/2020 (projekt)

zawarta w dniu …………..r., pomiędzy:

Miastem Łódź ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP 7250028902, reprezentowanym przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi, przy al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź, działającym jako zarządca nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 50 stanowiącej współwłasność Gminy Łódź i osoby prawnej zwanymi dalej „Zamawiającym” w imieniu których działa:

…………… - …………………………………………..

a

…………………………………………………………………………………………………………

reprezentowanym przez:

…………………………………………………………………………………………………………

zwanym dalej „Wykonawcą”

Niniejsza umowa została zawarta po przeprowadzeniu postępowania (nr DZP.26.2.46.2020) na podstawie Regulaminu udzielania zamówień dla nieruchomości Prywatnych i Współwłasnych Zarządu Lokali Miejskich.

§ 1

Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania niżej opisanych prac**:** wykonania inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej budynków położonych w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 50 (kubatura 13 372 m3) wraz z uzyskaniem zaświadczeń o samodzielności lokali w celu umożliwienia rozpoczęcia sprzedaży. Dokumentację należy wykonać zgodnie z niżej opisanym zakresem prac:

1. Opis techniczny budynku z uwzględnieniem opisu elementów konstrukcyjnych, plan sytuacyjny oraz oznaczenie budynku na mapie.
2. Rysunki w skali 1:100 przedstawiające zwymiarowane wszystkie pomieszczenia obejmujące:
3. rzut piwnic jeśli występują
4. kondygnacji nadziemnych z ujęciem balkonów
5. przekroje w zależności od złożoności bryły budynku
6. rzuty poddasza z konstrukcją więźby dachowej
7. rzuty elewacji z prześwitem bramowym
8. rzuty dachu z ujęciem kominów i oznaczeniem ich kanałów, rzuty poszczególnych kondygnacji z naniesieniem istniejących przewodów kominowych z oznaczeniem ich funkcji (na podstawie aktualnej inwentaryzacji kominiarskiej), ogniomurów, rynien, rur spustowych.
9. W oparciu o art. 3 ust. 3 i 7 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.) w części obliczeniowej opracowania należy wykonać zestawienia powierzchni wszystkich pomieszczeń usytuowanych na poszczególnych kondygnacjach w rozbiciu na:
10. powierzchnię użytkową każdego lokalu, na którą składają się powierzchnie poszczególnych pomieszczeń - odpowiadające ich zwymiarowaniu na rysunkach wraz z oznaczeniem (opinią) czy dany lokal spełnia funkcje samodzielności (zaznaczenie granic poszczególnych lokali samodzielnych – kolorem) w przypadku braku lokali samodzielnych określić warunki jakie winny być spełnione w celu stworzenia samodzielnych jednostek mieszkaniowych.
11. całkowitą powierzchnię użytkową budynku z podziałem na:

- powierzchnię mieszkalną i powierzchnię lokali użytkowych;

- powierzchnię pomieszczeń przynależnych;

- powierzchnię pomieszczeń wspólnych z podziałem na komunikację, pomieszczenia gospodarcze i techniczne;

- powierzchnię użytkową lokali na poszczególnych kondygnacjach;

1. wyliczenie udziałów w nieruchomościach w postaci ułamka dziesiętnego z dokładnością do trzech miejsc po przecinku oraz ułamku zwykłym; udziały muszą sumować się do jedności.
2. Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania wniosku o uzyskanie samodzielności lokali i złożenie w imieniu Zamawiającego w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi.
3. Wykonawca winien w inwentaryzacji ująć Zestawienie samodzielnych lokali i ich powierzchni użytkowych oraz udziałów w nieruchomości wspólnej wg wzoru załącznik nr 1 do umowy.
4. Dokumentacja powinna być wykonana w formie papierowej w 4 egzemplarzach i w formie elektronicznej w 1 egzemplarzu. (w formie elektronicznej – nieedytowalnej pliki w formacie PDF oraz w formacie źródłowym w formie edytowalnej dla programu AUTOCAD).
5. Inwentaryzacja będzie wykonywana z uwzględnieniem warunków określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), oraz zgodnie z aktualnymi przepisami w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.).
6. Obmiar powierzchni dokonywany będzie przez Wykonawcę według zasad wynikających z Polskiej Normy nr PN-70/B-02365.

§ 2

1. Wszystkie dokonane pomiary powierzchni z natury Wykonawca porówna z powierzchniami lokali w zawartych umowach najmu bądź aktami notarialnymi dotyczącymi lokali samodzielnych oraz wykaże w formie tabelarycznej ewentualne różnice.
2. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przekazać praw i obowiązków wynikających z umowy w całości osobom trzecim.

§ 3

Wykonawca zobowiązuje się do:

1. Wykonania inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej stanowiącej przedmiot umowy zgodnie z zamówieniem Zamawiającego, złożoną ofertą oraz obowiązującymi normami i przepisami prawa w tej dziedzinie oraz przekaże Zamawiającemu przedmiot umowy protokołem zdawczo – odbiorczym składając oświadczenie o prawidłowości wykonania i kompletności dokumentacji inwentaryzacyjnej, kompletności dokumentacji zgodnie z umową i obowiązującymi przepisami prawa oraz że jest w stanie kompletnym z punktu wiedzenia celu, któremu ma służyć tj. uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali, wyliczenia prawidłowych udziałów w części wspólnej nieruchomości oraz prywatyzacji nieruchomości. Wykaz opracowań w protokóle zdawczo – odbiorczym oraz pisemne oświadczenie o kompletności dokumentacji stanowią integralną część umowy.
2. Ustalenia grafiku terminów wizji w lokalach i powiadomi o terminach lokatorów budynku. W przypadku trzykrotnego braku możliwości wykonania pomiarów lokalu wykonawca sporządzi notatkę z adresami i przekaże ją do właściwego RON-u. Gdy wykonawca nie wykona inwentaryzacji w terminie ustalonym w umowie z przyczyn niezależnych od wykonawcy i zamawiającego, termin przekazania inwentaryzacji zostanie przesunięty do czasu całkowitego pomiaru budynku. Należność zostanie wypłacona po całkowitej inwentaryzacji budynku.
3. Przekazania Zamawiającemu niezbędnych opinii i uzgodnień w oryginałach.
4. Dokonać rzetelnie, z należytą starannością własne pomiary inwentaryzacyjne.
5. Zatrudnienia do wykonania przedmiotu umowy osób mających kwalifikacje i wymagane przez prawo uprawnienia.
6. Zgłoszenia wykonanego przedmiotu umowy do odbioru i przekazania go Zamawiającemu.
7. Udzielania wyjaśnień na zapytania lub uwagi Zamawiającego, w ciągu 3 dni od daty przekazania zapytania.
8. Przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali ostateczna wersja winna zostać uzgodniona z administratorem danej nieruchomości.

§ 4

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Zawiadomienie Wykonawcy o zauważonych w trakcie odbioru lub realizacji wadach lub brakach w przedmiocie umowy.
2. Finansowanie przedmiotu umowy zgodnie z § 6 umowy.
3. Współdziałanie z Wykonawcą w celu wykonania umowy.
4. Odbiór wykonanego zgodnie z umową przedmiotu umowy.

§ 5

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w terminie 60 dni od daty zawarcia umowy.
2. Miejscem odbioru przedmiotu umowy będzie Wydział Nadzoru Właścicielskiego, al. Kościuszki 47, 90‑514 Łódź.
3. Odbioru przedmiotu umowy dokonuje osoba wyznaczona przez Zamawiającego poprzez zaparafowanie jednego egzemplarza dokumentacji oraz podpisanie protokołu przekazania dokumentacji.
4. Przy odbiorze przedmiotu umowy Zamawiający nie jest zobowiązany dokonać sprawdzenia jego jakości. Za jakość przedmiotu umowy odpowiada Wykonawca względem Zamawiającego oraz za jego kompletność pod względem celu, któremu ma służyć. Zamawiający dokonuje odbioru przedmiotu umowy pod względem formalnym.
5. Dokumentem potwierdzającym przyjęcie wykonania przedmiotu umowy, na każdym jego etapie jest protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez obie strony umowy, którego przygotowanie leży po stronie Wykonawcy.
6. W imieniu Zamawiającego, w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy, występuje: ………………………………….
7. Przedstawicielem Wykonawcy w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy będzie: ………………………………

§ 6

1. Strony ustalają, że wartość wynagrodzenia z tytułu wykonania niniejszej umowy na dzień jej zawarcia wynosi ………………. zł netto (słownie: ……………………………….. zł ……/100)
2. Do powyższego wynagrodzenia zostanie doliczony podatek VAT wg stawki ….. % w kwocie: ……………. zł.
3. Ogółem wartość z tytułu wykonania niniejszej umowy na dzień jej zawarcia wynosi: ......................... zł brutto (słownie:.......................…………………………………… zł …/100)
4. W przypadku gdy kubatura wykonanej inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej dla nieruchomości będzie odbiegała do 30% od kubatury wykazanej w § 1 umowy – w takim przypadku wynagrodzenie dla nieruchomości nie ulegnie zmianie i będzie wynosiło jak w § 6 ust. 1-3 umowy.
5. W przypadku gdy kubatura wykonanej inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej dla danej nieruchomości będzie odbiegała powyżej 30% do 100% od kubatury wykazanej w § 1 umowy – w takim przypadku wynagrodzenie dla nieruchomości zostanie proporcjonalnie zmniejszone lub zwiększone.
6. W przypadku gdy kubatura dla danej nieruchomości będzie odbiegała powyżej 100% od kubatury wykazanej w § 1 umowy – w takim przypadku strony odstępują od umowy bez prawa wzajemnych roszczeń przez strony niniejszej umowy.
7. Wykonawca wystawia fakturę na podstawie protokołu końcowego odbioru robót podpisanego przez osobę wyznaczoną przez Zamawiającego.
8. 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.
9. 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.

§ 7

1. Wykonawca odpowiada za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu **36 miesięcy gwarancji** na przedmiot umowy, licząc od dnia podpisania ostatecznego protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. W razie ujawnienia w okresie gwarancji i rękojmi wad w dokumentacji, stanowiącej przedmiot niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia tych wad (poprawienia dokumentacji) lub do dostarczenia nowej dokumentacji w zamian wadliwej, bezpłatnie, w terminie uzgodnionym z Zamawiającym nie dłuższym niż 7 dni od daty zgłoszenia wady przez Zamawiającego.
4. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę określonego w ust. 3 terminu usunięcia wad dokumentacji, Zamawiający zastrzega sobie możliwość powierzenia wykonania dokumentacji zastępczej innej osobie na koszt Wykonawcy bez zgody Sądu.
5. W przypadku konieczności przerwania prac objętych niniejszą umową z powodu okoliczności, za które odpowiada Zamawiający lub w razie rozwiązania umowy, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, wysokość wynagrodzenia za wykonane prace zostanie ustalona na podstawie protokolarnie stwierdzonego zaawansowania prac.
6. Protokół o którym w ust. 5 uzgodniony między stronami stanowić będzie podstawę do rozliczenia należności Wykonawcy.

§ 8

1. Strony ustalają, że obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów i w podanych wysokościach:
   1. Zamawiający ma prawo naliczenia Wykonawcy kary umowne:
      1. za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy – w wys. 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień zwłoki,
      2. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi – w wys. 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usuniecie poszczególnych wad,
      3. z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego – z powodu okoliczności za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Strony zgodnie ustalają, że Zamawiający ma prawo do potrącenia kar umownych z kwot wynagrodzenia umownego należnego Wykonawcy z tytułu wykonanych w ramach niniejszej umowy prac.

§ 9

Wykonawca przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do przedmiotu umowy w dniu podpisania przez obie strony ostatecznego protokołu zdawczo – odbiorczego, w ramach wynagrodzenia za przedmiot umowy. Wykonawca zgadza się na wykonywanie przez Zamawiającego praw zależnych wynikających z umowy.

§ 10

1. Jeżeli Wykonawca spóźnia się z wykonaniem przedmiotu umowy więcej niż 14 dni od terminu określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego.
2. W przypadku, gdy Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub wykonaniem przedmiotu umowy tak dalece, iż nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, Zamawiający może, bez wyznaczania terminu dodatkowego, od umowy odstąpić przed upływem terminu wykonania przedmiotu umowy, określonego w umowie.
3. Jeżeli Wykonawca wykonywać będzie przedmiot umowy w sposób wadliwy Zamawiający może wezwać Wykonawcę do zmiany sposobu wykonywania przedmiotu umowy, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonywanie przedmiotu umowy innej osobie na koszt i ryzyko Wykonawcy bez zgody Sądu.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
5. gdy Wykonawca w nienależyty sposób realizuje swoje obowiązki określone w umowie,
6. gdy Wykonawca realizuje umowę niezgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa,
7. gdy Wykonawca realizuje umowę niezgodnie z postanowieniami umowy.

§ 11

1. Zmiany umowy będą mogły nastąpić w następujących okolicznościach:
2. zmian podmiotowych po stronie Wykonawcy i Zamawiającego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
3. zmiany wynagrodzenia związanej ze zmianą ustawowej stawki podatku VAT,
4. zmiany wynagrodzenia wskazanej w § 6 ust. 5 niniejszej umowy.
5. Zamawiający, oprócz przypadków wymienionych w przepisach K.c., może odstąpić od umowy lub części 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.
6. Poza przypadkami określonymi w paragrafach poprzedzających Zamawiający przewiduje możliwość zmiany terminu realizacji umowy w następujących przypadkach:
7. działania osób trzecich uniemożliwiających lub utrudniających realizację umowy;
8. zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia;
9. z powodu przedłużających się procedur administracyjnych, urzędowych niezależnych od stron umowy tj. wydania przez uprawnione organy decyzji, zezwolenia, uzgodnienia, pozwolenia.
10. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych w ust. 3 termin realizacji usług może ulec odpowiednio przedłużeniu, o czas niezbędny do zakończenia wykonania przedmiotu umowy, w sposób należyty, nie dłuższy jednak niż okres trwania tych okoliczności.

§ 12

* 1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1231 ze zm.), przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.), wraz z rozporządzeniami do ustawy, Ustawy o ochronie praw lokatorów, ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 737).
  2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy i jej załączników wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
  3. Spory, mogące powstać przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
  4. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA: ZAMAWIAJĄCY

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | Załącznik nr 1 do umowy na wykonanie inwentaryzacji architektoniczno - budowlanej budynku położonego w Łodzi przy ul. ……………………. | | |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| ZESTAWIENIE SAMODZIELNYCH LOKALI, ICH POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH | | | | | | |
| ORAZ UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |
| nr lokalu | położenie lokalu | | części składowe lokalu | | powierzchnia użytkowa lokalu (m2) | Udział w nieruchomości wspólnej |
| typ lokalu | klatka | kondygnacja | nazwa pomieszczenia | powierzchnia (m2) |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* | *6* | *7* |
| 12  lokal niewyodrębniony/wyodrębniony samodzielny | II | parter | pokój | 0 | 0 | 0,026 |
| pokój | 0 |
| pokój | 0 |
| kuchnia | 0 |
| łazienka | 0 |
| przedpokój | 0 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| WYKONAWCA: |  |  |  |  | ZAMAWIAJĄCY: | |
|  |  |  |  |  |  |  |