

UMOWA Nr /2020 wzór

W dniu2020 r. w Józefowie zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o., 05-420 Józefów, ul. Zielona 2, NIP 532-16-09-500, REGON 013070619, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000053212, o kapitale zakładowym w wysokości 33 169 500,00 zł, zwaną w dalszej treści „**Zamawiającym**”, którą reprezentuje:

Urszula Pomierna – Prezes Zarządu

a

nr identyfikacji podatkowej NIP:, zwanym w dalszej treści „**Wykonawcą**”
łącznie zwanymi **Stronami**,

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy złożonej w postępowaniu w trybie zapytania ofertowego na świadczenie usług inspektora technicznego została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wykonawca będzie pełnić funkcję inspektora technicznego, do którego obowiązków będzie należało wykonywanie w terminach określonych przez Zamawiającego następujących czynności w odniesieniu do budynków i budowli własnych Zamawiającego oraz administrowanych przez TBS a stanowiących własność Miasta Józefowa:
 - 1) przeprowadzanie przeglądów budowlanych rocznych i pięcioletnich budynków mieszkalnych, budowli oraz placów zabaw znajdujących się na terenie osiedli wraz ze sporządzeniem stosownych protokołów zawierających ocenę ww. obiektów pod kątem spełniania przez nie wymogów technicznych, w tym bezpieczeństwa użytkowania oraz określenie zakresu niezbędnych do wykonania robót wyłącznie w odniesieniu do zasobu własnego Zamawiającego,
 - 2) udział w powoływanych przez Zamawiającego komisjach, spotkaniach i wizjach dotyczących stanu technicznego zasobu Zamawiającego oraz planowanych inwestycji,
 - 3) udział w powoływanych przez Zamawiającego komisjach i spotkaniach oraz wizjach dotyczących stanu technicznego zasobu w odniesieniu do administrowanych przez Zamawiającego nieruchomości Miasta Józefowa,
 - 4) na podstawie dokonanych wizji, przeglądów oraz dokumentacji technicznej Zamawiającego, określanie zakresu robót budowlanych, remontowych, konserwacyjnych oraz prac porządkowych, ich wartości (szacowanie kosztów) i czasu ich wykonania,
 - 5) nadzór nad zleconymi przez Zamawiającego robotami inwestycyjnymi, budowlanymi, remontowymi, konserwacyjnymi oraz pracami porządkowymi (tj. sprawdzanie ilości i jakości wykonywanych robót budowlanych, remontowych, konserwacyjnych i prac porządkowych, sprawdzanie i udział w odbiorach częściowych - np. robót zanikających lub ulegających zakryciu – jeśli takie wystąpią i końcowych robót, wydawanie wykonawcom poleceń oraz sporządzanie protokołów wprowadzania i odbioru robót, rozliczanie kosztorysów powykonawczych),
 - 6) wydawanie wykonawcy robót poleceń, w razie potrzeby potwierdzonych na piśmie, dotyczących usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia



ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych,

- 7) współdział w przygotowaniu projektu rocznego planu rzeczowo – finansowego na rok kolejny w odniesieniu do administrowanych przez Zamawiającego nieruchomości Miasta Józefowa,
 - 8) na podstawie wizji, ekspertyz i dokumentacji technicznej ustalanie potrzeb remontowych oraz rozbiórek w odniesieniu do administrowanych przez Zamawiającego budynków i lokali Miasta Józefowa,
 - 9) na podstawie pięcioletnich rocznych przeglądów budowlanych i elektrycznych, przygotowanie do dnia 15.09.2021 roku wykazu prac do wykonania w odniesieniu do administrowanych przez Zamawiającego nieruchomości Miasta Józefowa
 - 10) współpraca w tworzeniu założeń do planu remontów i konserwacji na rok kolejny w odniesieniu do zasobu własnego Zamawiającego,
 - 11) opracowywanie opinii technicznych dla robót planowanych przez Zamawiającego,
 - 12) sporządzanie kosztorysów inwestorskich dla robót remontowych o szacowanej wartości powyżej 50 000,00 zł netto w odniesieniu do zasobu Zamawiającego.
2. Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy na podstawie odrębnych zgłoszeń, w których określony zostanie do wykonania zakres zadań,
 3. Zgłoszenia przekazywane będą pocztą elektroniczną na adres Wykonawcy lub bezpośrednio w siedzibie Zamawiającego.
 4. Wykonawca, będzie przekazywał opracowane dokumenty, w szczególności ocenę zasadności wykonania wskazanych robót budowlanych lub prac konserwacyjnych, kosztorysy i protokoły odbioru robót budowlanych lub prac konserwacyjnych w formie papierowej w siedzibie Zamawiającego lub elektronicznej w postaci skanu podpisanego dokumentu na adres e-mail Zamawiającego tbs@tbsjozefow.pl , w terminach wskazanych w zgłoszeniu o którym mowa w pkt. 3.
 5. Nadzór nad robotami budowlanymi, remontowymi, pracami konserwacyjnymi obejmuje branże:
 - 1) ogólnobudowlaną,
 - 2) elektryczną,
 - 3) sanitarną.

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać czynności objęte niniejszą umową w miejscach wskazanych przez Zamawiającego.
2. Wykaz nieruchomości, których dotyczy niniejsza umowa jest określony w załączniku do umowy.

§ 3

1. Wykonawca jest zobowiązany wykonywać usługi objęte niniejszą umową osobiście lub przy pomocy osób trzecich.
2. Wykonawca oświadcza, że osoby, którym powierzy realizację przedmiotu umowy będą posiadały wymagane uprawnienia, a za skutki działań lub zaniechań osób trzecich odpowiadać będzie jak za własne działania lub zaniechania.
3. Wykonawca oświadcza, że będzie wykonywał obowiązki wynikające z umowy ze szczególną starannością, wynikającą z zawodowego charakteru prowadzonej działalności.

§ 4

Wykonawca będzie wykonywał swoje obowiązki zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującymi.

§ 5

Wykonawca będzie realizować przedmiot umowy od dnia **01 stycznia 2021 r.** do dnia **31 grudnia 2021 roku.**

§ 6

Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 7

Zamawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy:

- 1) Wykonawca będzie działał na szkodę Zamawiającego;
- 2) Wykonawca nie będzie wykonywał obowiązków wynikających z niniejszej umowy lub będzie je wykonywał w sposób rażąco nienależyty, pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu nie krótszego niż 3 dni,
- 3) rozwiązania z Zamawiającym umowy o administrowanie zasobami mieszkaniowymi Miasta Józefowa.

§ 8

W przypadku zwłoki w płatności wynagrodzenia, przekraczającej 14 dni, Wykonawca wezwie Zamawiającego na piśmie do zapłaty zaległego wynagrodzenia, wyznaczając mu dodatkowy termin nie krótszy niż 7 dni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego dodatkowego terminu Wykonawca może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 9

1. W każdym przypadku rozwiązania, jak również wygaśnięcia umowy lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze stron, Wykonawca zobowiązany jest zdać niezwłocznie merytoryczną część swych obowiązków kontraktowych osobie i w terminie wskazanym przez Zamawiającego. Wykonawca odpowiada w całości za szkodę powstałą z niedopełnienia tego obowiązku.
2. W każdym przypadku rozwiązania, jak również wygaśnięcia umowy lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze stron, a także na każdorazowe pisemne żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Zamawiającemu wszelkich notatek, dokumentów i materiałów uzyskanych w trakcie wykonywania umowy. Dotyczy to również informacji, danych i dokumentów utrwalonych w dowolnej postaci, w tym w systemie elektronicznego przetwarzania danych. Wykonawca odpowiada w całości za szkodę powstałą z niedopełnienia tego obowiązku.

§ 10

1. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca będzie otrzymywać miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie (słownie:) **złotych** powiększonej o podatek od towarów i usług w stawce zgodnej z obowiązującymi przepisami, na które składać się będą:
 - 1) wynagrodzenie w kwocie**zł** (słownie:) netto z tytułu usług świadczonych na rzecz zasobów Zamawiającego oraz
 - 2) wynagrodzenie w kwocie **zł** (słownie:) netto z tytułu usług

świadczonych na rzecz zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Miasta Józefowa a administrowanych przez Zamawiającego.

2. Wynagrodzenie wymienione w ust. 1 zawiera wszelkie koszty i elementy niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, w tym także m. in.: wszelkie wydatki ponoszone przez Wykonawcę celem sprawowania nadzoru, koszty ponoszone z tytułu dojazdów do miejsc wykonywania zleconych prac oraz koszty ubezpieczenia, a także obejmuje wszelkie ryzyka,
3. W przypadku, gdy przedmiot umowy będzie wykonywany przez okres krótszy niż miesiąc, Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie stanowiące iloczyn stawki dziennej i liczby dni roboczych, w których Wykonawca wykonywał przedmiot umowy. Stawka dzienna jest obliczana jako iloraz wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 i liczby dni roboczych w danym miesiącu.
4. W przypadku ziszczenia się warunku, o którym mowa w § 7 pkt 3) wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmniejszeniu o część, o której mowa w ust. 1 pkt 2).
5. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy w terminie 14 dni po przekazaniu Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury i potwierdzeniu przez Zamawiającego terminowego i prawidłowego wykonania zleconych czynności. Wykonawca oświadcza, że wskazany rachunek bankowy jest właściwy do dokonywania rozliczeń na zasadach podzielonej płatności, zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.
6. Wykonawca dołączy do faktury wykaz czynności wykonanych w okresie, którego dotyczy faktura.

§ 11

1. Poza karami umownymi wymienionymi odrębnie w treści umowy, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną:
 - 1) w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od umowy lub jej rozwiązania z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w wysokości 10% łącznego wynagrodzenia, o którym mowa w § 10 ust. 1,
 - 2) za niedotrzymanie wymaganych terminów wizytowania i nadzorowania robót budowlanych lub konserwacyjnych w wysokości 1% wynagrodzenia określonego w § 10 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia,
 - 3) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu Umowy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% łącznego wynagrodzenia, o którym mowa w § 10 ust. 1,
 - 4) za każde opóźnienie w przystąpieniu do odbioru zgłoszonych robót w wysokości 1% za każdy dzień opóźnienia.
2. Wszelkie kary umowne mogą być potrącane przez Zamawiającego z wynagrodzenia należnego Wykonawcy. Wykonawca wyraża na to zgodę.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Wykonawca nie może zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.

§ 12

1. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji technicznych, technologicznych, finansowych, handlowych i organizacyjnych Zamawiającego, niepodanych do wiadomości publicznej, uzyskanych w związku z wykonywaniem niniejszej umowy pod rygorem zapłaty kary umownej w kwocie 5 000 zł

oraz rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Nie wyklucza to uprawnienia Zamawiającego do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania w przypadku szkody przewyższającej wartością wysokość zastrzeżonej kary umownej.

2. Ujawnienie informacji określonych w ust. 1 może nastąpić wyłącznie wówczas, gdy wymagają tego obowiązujące przepisy prawa oraz - za zgodą Zamawiającego, gdy jest to niezbędne do należytego wypełniania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 13

1. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
2. Wykonawca nie może zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego odnoszące się do umowy zlecenia.
4. Bezskuteczność lub nieważność któregokolwiek z postanowień umowy nie ma wpływu na ważność pozostałej części umowy. W miejsce takich postanowień wchodzi regulacja, która jest najbliższa celowi ekonomicznemu i jest prawnie dopuszczalna. Postanowienie to ma również zastosowanie w przypadku luk w umowie.
5. Wszelką korespondencję pomiędzy stronami uważa się za skutecznie doręczoną jeżeli: została ona wysłana listem poleconym na adres drugiej strony podany we wstępie niniejszej umowy a następnie odebrana lub awizowana lub zwrócona nadawcy lub gdy została dostarczona zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej umowie, tj. na podane adresy e-mail do kontaktu lub odebrane osobiście w siedzibie Zamawiającego.
6. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Wykaz nieruchomości stanowiących własność Zamawiającego
2. Wykaz nieruchomości powierzonych Zamawiającemu w administrowanie

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY



**WYKAZ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ MIASTA JÓZEFOWA
POWIERZONYCH TBS W ADMINISTROWANIE**

Lp.	ADRES
1.	3 Maja 20
2.	Aleja Róż 6
3.	Armii Krajowej 22
4.	Brucknera 22A
5.	Długa 8
6.	Gen. Sikorskiego 65
7.	Główna 5
8.	Graniczna 16
9.	Grottgera 22
10.	Grottgera 24
11.	Kard. Wyszyńskiego 21A
12.	Kard. Wyszyńskiego 21C
13.	Kard. Wyszyńskiego 99A
14.	Leśna 5A
15.	Leśna 5C
16.	Mickiewicza 8A
17.	Piaskowa 11
18.	Piaskowa 13
19.	Piłsudskiego 22A
20.	Polna 44
21.	Powstańców Warszawy 31
22.	Powstańców Warszawy 32
23.	Rejtana 7D
24.	Rejtana 13A
25.	Rejtana 13B
26.	Rejtana 25
27.	Reymonta 1A
28.	Reymonta 5
29.	Reymonta 5A
30.	Rozkoszna 7
31.	Słoneczna 21B

32.	Słoneczna 23
33.	Sobieskiego 3A
34.	Sobieskiego 3B
35.	Sosnowa 12
36.	Sosnowa 19
37.	Sosnowa 20
38.	Sosnowa 37
39.	Wiązowska 95C
40.	Wiązowska 97
41.	Willowa 6
42.	Willowa 43
43.	Wilsona 5
44.	Wilsona 5A
45.	Wilsona 7
46.	Wilsona 12/14
47.	Wiślana 5
48.	Zapolskiej 5
49.	Zawiszy 16/18
50.	Zawiszy 22

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ
Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Józefowie

<i>Lp.</i>	ADRES
1.	3 Maja 98/98A
2.	3 Maja 2,2A,2B,2C,2D
3.	Wronia 9,11,13
4.	Rejtana 1A, 1B ,3/5, 5
5.	Zawiszy24,26,28
6.	Zielona 2A,2B,2C
7.	Zielona 2 - biuro

ZASTĘPCA DYREKTORA
ds. inwestycji

Urszula Dudzińska