

## UMOWA Nr \_\_\_\_/2021 – wzór

W dniu \_\_\_\_\_ r. w Józefowie, pomiędzy:

**Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Józefowie Sp. z o.o.**, ul. Zielona 2, 05-420 Józefów, 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, NIP 532-16-09-500, REGON 013070619, zwaną w dalszej treści „**Zamawiającym**”, którą reprezentuje:

Urszula Pomierna – Prezes Zarządu

a

\_\_\_\_\_ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą \_\_\_\_\_ z siedzibą \_\_\_\_\_, ul. \_\_\_\_\_ NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_ wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, zwanym w dalszej treści „**Wykonawcą**” lub

\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w \_\_\_\_\_ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS \_\_\_\_\_, o kapitale zakładowym w wysokości \_\_\_\_\_ zł, NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_, zwaną w treści niniejszej umowy „**Wykonawcą**”, w imieniu i na rzecz której działają:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pod nazwą „**Świadczenie usług inspektora technicznego na nieruchomościach stanowiących własność TBS w Józefowie sp. z o.o. oraz powierzonych Spółce w administrowanie**”, została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

1. Wykonawca będzie pełnił funkcję inspektora technicznego, do którego obowiązków będzie należało wykonywanie w terminach określonych przez Zamawiającego następujących czynności w odniesieniu do nieruchomości własnych oraz administrowanych przez Zamawiającego, 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 prac wyłącznie w odniesieniu do zasobu własnego Zamawiającego,
  - 2) udział w powoływanych przez Zamawiającego komisjach, spotkaniach i wizjach dotyczących stanu technicznego oraz planowanych inwestycji w odniesieniu do zasobu własnego Zamawiającego oraz zasobu powierzonego Zamawiającemu w administrowanie,,
  - 3) na podstawie dokonanych wizji, ekspertyz, przeglądów oraz dokumentacji technicznej, określanie zakresu robót remontowych i modernizacyjnych, prac konserwacyjnych

- i porządkowych oraz ich wartości (szacowanie kosztów) i czasu ich wykonania w odniesieniu do zasobu własnego oraz powierzonego Zamawiającemu w administrowanie,
- 4) nadzór nad zleconymi przez Zamawiającego inwestycjami, robotami budowlanymi, pracami konserwacyjnymi i porządkowymi (tj. sprawdzanie ilości i jakości wykonywanych robót budowlanych, prac konserwacyjnych i porządkowych, sprawdzanie i udział w odbiorach częściowych np. robót zanikających lub ulegających zakryciu, jeżeli takie wystąpią oraz końcowych, wydawanie wykonawcom poleceń oraz sporządzanie protokołów wprowadzania na budowę i odbioru robót, rozliczanie kosztorysów powykonawczych),
  - 5) 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,
  - 6) współpraca w tworzeniu założeń do planu remontów i konserwacji na rok kolejny w odniesieniu do zasobu własnego oraz powierzonego Zamawiającemu w administrowanie,
  - 7) na podstawie rocznych i pięcioletnich przeglądów budynków (budowlanych, elektrycznych, sanitarnych) przygotowanie do dnia 15.09.2022 r. wykazu prac do wykonania w odniesieniu do zasobu powierzonego w administrowanie Zamawiającemu,
  - 8) opracowywanie opinii technicznych dla robót planowanych przez Zamawiającego,
  - 9) sprawowanie nadzoru nad usuwaniem wad wynikłych w okresie gwarancyjnym oraz sporządzenie stosownych protokołów.
  - 10) sporządzanie kosztorysów inwestorskich w odniesieniu do zasobu własnego Zamawiającego.
2. Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy na podstawie odrębnych zgłoszeń, w których określony zostanie zakres zadań do wykonania.
  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](mailto:tbs@tbsjozefow.pl), zgodnie ze zgłoszeniem, o którym mowa w pkt 2.
  5. Nadzór nad robotami budowlanymi oraz pracami konserwacyjnymi obejmuje branże:
    - 1) ogólnobudowlaną,
    - 2) elektryczną,
    - 3) sanitarną,
    - 4) prace porządkowe.

## § 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 załącznikach nr 1 i 2 do umowy.

### § 3

1. Wykonawca jest zobowiązany wykonywać usługi objęte niniejsze 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 prawa budowlanego, Kodeksu cywilnego oraz innymi przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

### § 5

Wykonawca będzie realizować przedmiot umowy od **1 stycznia 2022 r.** do **31 grudnia 2022 r.**

### § 6

1. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca będzie otrzymywać miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie \_\_\_\_\_ zł (słownie \_\_\_\_\_ zł) brutto, w tym stawka podatku od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami, na które składać się będą:
  - 1) wynagrodzenie w kwocie \_\_\_\_\_ zł (słownie \_\_\_\_\_ zł) brutto, z tytułu usług świadczonych na rzecz zasobu własnego Zamawiającego,
  - 2) wynagrodzenie w kwocie \_\_\_\_\_ zł (słownie \_\_\_\_\_ zł) brutto, z tytułu usług świadczonych na rzecz zasobu powierzonego w administrowanie Zamawiającemu.
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. 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, iż wskazany rachunek bankowy jest właściwy do dokonywania rozliczeń na zasadach podzielonej płatności, zgodnie z przepisami Ustawy o podatku od towarów i usług.
4. Wykonawca dołączy do faktury wykaz czynności wykonanych w okresie, którego faktura dotyczy.
5. 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.

## § 7

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. 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 zasobem Miasta Józefowa.
3. W każdym przypadku rozwiązania, jak również wygaśnięcia umowy lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze Stron, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zdać merytoryczną część swych obowiązków kontraktowych osobie i w terminie wskazanym przez Zamawiającego. Wykonawca odpowiada w całości za szkodę powstałą z niedopełnienia tego obowiązku.
4. 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 przedmiotu 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.

## § 8

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 przedmiotu umowy pod rygorem zapłaty kary umownej w kwocie 5 000,00 zł oraz rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
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.
3. Poza karami umownymi wymienionymi w ust. 1, 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 § 6 ust. 1,
  - 2) za niedotrzymanie wymaganych terminów wizytowania i nadzorowania robót budowlanych lub prac konserwacyjnych, w wysokości 1% wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia,
  - 3) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, w wysokości 10% łącznego wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1,
  - 4) za każde opóźnienie w przystąpieniu do odbioru zgłoszonych robót, w wysokości 1% wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie wszelkich kar umownych z należnego wynagrodzenia.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych.
6. Wykonawca nie może zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.

## § 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
2. Właściwym do rozpatrywania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. 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.
4. Wszelkie pisma między Stronami uważa się za skutecznie doręczone jeżeli zostały one wysłane listem poleconym na adres drugiej Strony podany we wstępie niniejszej umowy, a następnie odebrane lub awizowane lub zwrócone do nadawcy lub gdy zostały dostarczone zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej umowie.
5. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

### Załączniki:

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

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ ZAMAWIAJĄCEGO

<b>Lp.</b>	<b>ADRES</b>
1.	3 Maja 2,2A,2B,2C,2D
2.	3 Maja 98,98A
3.	Rejtana 1A, 1B ,3/5, 5
4.	Wronia 9,11,13
5.	Zawiszy 24,26,28
6.	Zielona 2A,2B,2C
7.	Zielona 2 - biuro

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI POWIERZONYCH W ADMINISTROWANIE ZAMAWIAJĄCEMU

<b>Lp.</b>	<b>ADRES</b>
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