

## WZÓR UMOWY – na okresowe przeglądy budowlane

zawarta w dniu ..... - pomiędzy :

**Administracją Domów Miejskich „ADM” Spółką z o. o.** z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Śniadeckich 1, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000124375, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki o kapitale zakładowym 59.478.000 zł, w imieniu której działają:

- ..... - .....  
- ..... - .....

zwanym dalej w tekście umowy „Zamawiającym”

a,

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

zwanym/a w dalszej treści umowy „Wykonawcą”.

*Niniejsza umowa jest konsekwencją zamówienia o numerze **30/NA/2024** realizowanego poza ustawą Prawo zamówień publicznych, którego wartość szacunkowa nie przekracza progu 130.000 zł - w części dotyczącej zadania nr ...*

*Zgodnie z treścią art.2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych /dalej ustawy Pzp/ do udzielenia zamówienia nie zastosowano przepisów ustawy Pzp.*

*Do czasu doręczenia Wykonawcy przeciwnego powiadomienia, osobą uprawnioną do reprezentowania i działania na rzecz Zamawiającego w ramach i w związku z realizacją niniejszej umowy będzie Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. lub upoważnieni jej pracownicy. W szczególności wszelkie zawiadomienia (wnioski, wypowiedzenia itp. oświadczenia) kierowane do Zamawiającego, winny być przesyłane Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. na jej adres.*

### § 1

#### Przedmiot umowy

(treść par.1 zostanie dostosowana do zadania, którego dotyczyć będzie umowa)

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie w 2024 roku :

\* zadanie nr 1 – dotyczy Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 2 z siedzibą przy ul. Techników 5

- okresowej **rocznej** kontroli obiektów budowlanych polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska – zgodnie z art.62 ust.1 pkt.1 lit. a-b) ustawy Prawo budowlane, w nieruchomościach administrowanych przez Zamawiającego, dotyczy **ROM-2**, a wymienionych w **załączniku nr 3/1** do SWZ (wykaz ilościowo – adresowy).

\* zadanie nr 2 – dotyczy Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 4 z siedzibą przy ul. Modrzewiowej 23

**1)** okresowej **rocznej** kontroli obiektów budowlanych polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska – zgodnie z art.62 ust.1 pkt.1 lit. a-b) ustawy Prawo budowlane, w nieruchomościach administrowanych przez Zamawiającego, dotyczy **ROM-4**, a wymienionych w **załączniku nr 3/2** do SWZ (wykaz ilościowo – adresowy).

na warunkach określonych w:

- Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) wraz z załącznikami
- ofercie Wykonawcy

## **2. Ogólne warunki realizacji zamówienia :**

- 1) Przedmiotem zamówienia jest wykonanie w 2024r. **okresowej rocznej kontroli obiektów budowlanych** polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (art.62 ust.1 pkt 1 lit. a-b ustawy Prawo budowlane), **z wyłączeniem badania instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.** **Przedmiot zamówienia obejmuje również dokonanie przez osoby przeprowadzające kontrole obowiązkowych wpisów w książce obiektu budowlanego w zakresie, o którym mowa w art.60a pkt 3) ustawy Prawo budowlane, przy czym wpisu dokonuje się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia zaistnienia okoliczności, której wpis dotyczy.**
- 2) Okresowa kontrola dotyczy budynków (obiektów budowlanych), zarządzanych przez Spółkę „ADM”, położonych w obrębie działania poszczególnych Rejonu Obsługi Mieszkańców zwanych dalej „ROM”, zlokalizowanych na terenie miasta Bydgoszczy, z wyłączeniem nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych.
- 3) Zakres kontroli okresowej został opisany w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. (Dz. U. 1999, Nr 74, poz.836 ze zmianami) rozdział 2 „Kontrola okresowa budynku” § 4-6, rozdział 3 „Remont budynku” § 7 oraz w art.62 ustawy Prawo budowlane
- 4) Zgodnie z par.4 ust.2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999, Nr 74, poz.836 ze zmianami) – **kontrole winny być przeprowadzane w porze wiosennej.**
- 5) Protokół z kontroli wraz z załączoną dokumentacją fotograficzną, należy złożyć w formie papierowej (2 egzemplarze) oraz dodatkowo w formie elektronicznej zapisanej na płycie CD/DVD (1 egzemplarz). Każdy protokół musi zawierać: adres budynku, numer protokołu, datę (dzień, miesiąc, rok) dokonania kontroli i sporządzenia protokołu.
- 6) Protokoły z kontroli okresowej budynków muszą zawierać co najmniej dane wymienione w § 4 ust.4 i ust.5 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz. U. z 1999, Nr 74, poz. 836 ze zmianami) oraz jednoznaczne określenie czy budynek nadaje się do dalszej eksploatacji lub że nie nadaje się do eksploatacji oraz termin wykonania zaleceń i remontów wynikających z oceny stanu technicznego, określenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, określenie rozmiarów zużycia lub uszkodzeń elementów budynku. **Protokoły muszą zawierać informację o wykonanych zaleceniach z poprzedniego protokołu (na podstawie danych posiadanych przez ROM i wpisów w książkach obiektów) oraz zalecenia z dokonanego przeglądu z podziałem na naprawy główne, naprawy bieżące, konserwację** (zgodnie z § 7 ust.2 ww. Rozporządzenia) z określeniem dla każdej z tych kategorii wymaganego terminu ich wykonania z uwzględnieniem zapisów § 7 ust.4 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
- 7) Zgodnie z art.62 ust.4 ustawy Prawo budowlane okresowe kontrole, o których mowa w ust.1 niniejszego Rozdziału przeprowadzają wyłącznie osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz spełniające wymagania określone w art.12 ustawy Prawo budowlane.
- 8) **Obowiązkiem osoby przeprowadzającej kontrolę jest zapoznanie się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku z okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dot. usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku i zawarcie w protokole informacji, że osoba dokonująca kontroli zapoznała się z ww. dokumentami.**
- 9) Zgodnie z art.62 ust.4 ustawy Prawo budowlane okresowe kontrole, o których mowa w ust.1 niniejszego Rozdziału przeprowadzają wyłącznie osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz spełniające wymagania określone w art.12 ustawy Prawo budowlane.
- 10) Zamawiający dopuszcza dowolną formę protokołu zawierającego wszystkie informacje wynikające z przepisów Prawa budowlanego i wymagań Zamawiającego, określonych w SWZ i niniejszej umowie.
- 11) Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od wykonania kontroli w poszczególnych budynkach/obiektach z uzasadnionych przyczyn np. nakaz opróżnienia budynku, zakończenie opróżniania budynku, rozbiórka budynku, zmiana stanu prawnego budynku, decyzja właściciela budynku itp.
- 12) **Zamawiający informuje, że zgodnie z aktualnym brzmieniem art.60e ust.1 pkt 3) ustawy Prawo budowlane uprawnionymi do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego są osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art.62 ust.1 tej ustawy.**
- 13) **Osoby przeprowadzające kontrole, o których mowa w art.62 ust.1 ustawy Prawo budowlane, dokonują wpisów w zakresie, o którym mowa w art.60a pkt 3 tej ustawy. Wpisu w książce obiektu budowlanego dokonuje się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni dnia zaistnienia okoliczności, której wpis dotyczy.**

1. Zamawiający określa końcowy terminy realizacji zamówienia (dotyczy wszystkich zadań): **do dnia 31.08.2024r.**, z zastrzeżeniem ust.2-5. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu protokoły z wykonanych przeglądów w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31.08.2024r., przy czym same przeglądy winny być przeprowadzane przez Wykonawcę w porze wiosennej.
2. Zamawiający wymaga aby Wykonawca realizował zamówienie poczynając od dnia zawarcia umowy i wykonywał je sukcesywnie, bez dłuższych przerw, przystępując do przeglądu kolejnego budynku, niezwłocznie po zakończeniu poprzedniego.
3. Zgodnie z par.4 ust.2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999, Nr 74, poz.836 ze zmianami) – kontrole winny być przeprowadzane w porze wiosennej.
4. Za wykonanie okresowej kontroli (przeglądu) uważa się faktyczne dokonanie kontroli w umówionym zakresie i zgodnie z obowiązującymi przepisami wraz z dostarczeniem protokołu z tej kontroli, obejmującego wszystkie elementy wymagane niniejszą umową i obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, bez braków i innych wad oraz zawierającego informację o wykonaniu bądź o niewykonaniu zaleceń z poprzedniego protokołu oraz dokonanie stosownego wpisu do książki obiektu budowlanego.

### § 3

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z zachowaniem i uwzględnieniem przepisów bhp i ppoż.
2. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia bezpieczeństwa: konstrukcji, pożarowego, użytkowania oraz odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami w trakcie wykonywania kontroli instalacji gazowej.
3. Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt sprzętu dopuszczonego do stosowania dla tych celów, niezbędnego do wykonywania przedmiotu umowy.

### § 4

1. Zamawiający do odbioru przedmiotu umowy wskazuje osoby:
  - a) inspektora technicznego ROM .... p. .... tel. ....
  - b) inspektora technicznego ROM .... p. .... tel. ....
2. Wykonawca wskazuje do realizacji przedmiotu umowy tj. wykonywania okresowej kontroli budynków następujące osoby (nie mniej niż dwie) :
  - a) p ..... - posiadający uprawnienia/kwalifikacje .....
  - b) p ..... - posiadający uprawnienia/kwalifikacje .....
3. Wykonawca w pełni odpowiada za czynności osób wykonujących okresowe kontrole stanu technicznego budynków wymienionych w ust.2.

### § 5

1. W czasie realizacji prac Wykonawca będzie utrzymywał porządek na terenie objętym przedmiotem umowy, strzegł mienia znajdującego się na tym terenie, a także zapewni wszelkie warunki bezpieczeństwa.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i terminowość wykonania przedmiotu umowy oraz za bezpieczeństwo osób trzecich.
3. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić we własnym zakresie i na swój koszt wymagany sprzęt do realizacji niniejszego zamówienia tj. przyrządy pomiarowe stosowane do wykonywania kontroli okresowej, które powinny mieć certyfikat na znak bezpieczeństwa CE i być oznaczone tym znakiem oraz powinny być wzorcowane w okresach zalecanych przez producenta sprzętu.
4. Po zakończeniu kontroli Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie uporządkować miejsce realizacji przedmiotu umowy.

### § 6

**(zapis § 7 zawiera postanowienia alternatywne, odpowiednio do przypadku wykonywanie zamówienie siłami własnymi, konsorcjum lub/i będzie korzystał z podwykonawców)**

- \*1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać siłami własnymi pełen zakres zamówienia, bez udziału podwykonawcy.
- \*2. Przedmiot umowy zostanie wykonany siłami wykonawców/uczestników konsorcjum związanych umową konsorcjalną. Wykonawcy/uczestnicy konsorcjum ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie przedmiotu umowy. Wykonawcy/uczestnicy konsorcjum są solidarnymi wierzycielami Zamawiającego, w konsekwencji czego zapłata wynagrodzenia na rzecz któregośkolwiek z nich, skutkuje wygaśnięciem długu wobec pozostałych. Zamawiający związany jest wskazaniem rachunku właściwego dla zapłaty całości, lub poszczególnych części wynagrodzenia, jeśli wskazanie takie dokonane zostało zgodnie przez wszystkich wykonawców / uczestników konsorcjum.

\*3. Wykonawca wskazał w treści oferty części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcy. Wykonawca odpowiada za działania podwykonawcy jak za działania własne. Zastosowanie znajduje regulacja art.647 § 2 Kodeksu cywilnego. W związku z powyższym Wykonawca powierzy podwykonawcy następujący zakres prac:

Wykonawca odpowiedzialny jest za działania lub zaniechania osób, za których pomocą zobowiązanie wykonuje, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza, jak za własne zachowanie (art.474 K.c.)

## § 7 Wynagrodzenie

1. Strony zgodnie potwierdzają, że Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie kosztorysowe ustalone przy zastosowaniu następujących niezmiennych do końca realizacji umowy **cen jednostkowych netto**, mających charakter ryczałtowy oraz ilości faktycznie wykonanych i odebranych usług (w tym przypadku ilości budynków, dla których wykonano okresowe roczne przeglądy budowlane objęte zakresem niniejszej umowy), powiększone o należny podatek VAT, którego stawka na dzień zawarcia umowy wynosi **VAT 23%**. Przyjęta kosztorysowa forma wynagrodzenia oznacza, że za usługi niezrealizowane przez Wykonawcę, choć objęte umową, nie należy się wynagrodzenie, w związku z czym ulegnie ono obniżeniu na zasadzie ekwiwalentności świadczenia stron.

2. Na podstawie założonej liczby budynków oraz rodzaju zleconych usług strony przewidują (szacują), iż łączne wynagrodzenie brutto z tytułu wykonania całego zakresu zamówienia w okresie obowiązywania umowy, zgodnie z ofertą Wykonawcy wyniesie ..... zł (słownie brutto:.....). Wynagrodzenie to obejmuje również koszt wykonania wszystkich niezbędnych zdaniem Wykonawcy czynności, prowadzących do spełnienia zakresu umowy określonego w § 1, w tym dokonanie obowiązkowych wpisów do książki obiektu budowlanego budynku.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.2. naliczane będzie w oparciu o **cenę jednostkowe netto**, zgodnie z ofertą wykonawcy stanowiącą załącznik do niniejszej umowy, które wynoszą :

- **okresowy roczny przegląd budowlany budynku – cena netto ..... zł + VAT 23%**

4. Zamawiający zastrzega prawo do zaniechania wykonania świadczenia (zmniejszenia zakresu świadczenia) m. in. w przypadku: nakazu opróżnienia budynku (np. z powodu pożaru, katastrofy lub innego zdarzenia niezależnego od Zamawiającego), zakończenia opróżniania budynku, rozbiórki budynku, zmiany stanu prawnego budynku, zbycia budynku, przekazania budynku w obcy zarząd itp.

- w przypadku zaistnienia którejkolwiek z powyższych sytuacji, kierownik Rejonu Obsługi Mieszkańców będzie informował Wykonawcę (pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej) o zaniechaniu wykonania świadczenia, w którymś z budynków objętych zakresem niniejszej umowy. W takim przypadku wynagrodzenie wykonawcy ulegnie odpowiedniemu pomniejszeniu o wartość zaniechanego świadczenia na żądanie Zamawiającego.
- w związku z prawem Zamawiającego do zaniechania wykonania świadczenia, Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu odstępnego, odszkodowania itp. Wartość zaniechanego świadczenia ustalana będzie przez Zamawiającego na podstawie cen jednostkowych netto określonych w ust.3. Zmiana (zmniejszenie) wynagrodzenia Wykonawcy nie wymaga w takim przypadku zawarcia aneksu do umowy .

5. Na wypadek zmian w zasobie zarządzanych budynków (np. przyjmowania w zarząd nowych budynków) Zamawiający zastrzega sobie także prawo wskazania Wykonawcy potrzeby wykonania okresowych przeglądów budowlanych w dodatkowych budynkach innych, niż założone w załączniku nr ..... do SWZ (wykaz adresowy budynków objętych zamówieniem) przy czym Wykonawca zobowiązany będzie wykonać przeglądy w tak wskazywanych budynkach, o ile ilość tych budynków **nie będzie przekraczać 10% ogólnej ilości budynków** wynikającej z tego załącznika, a rodzaj budynków nie będzie odbiegał od tych objętych ww. załącznikiem.

6. Zapłata wynagrodzenia należnego wykonawcy podlega automatycznej zmianie odpowiednio do zmiany wysokości podatku VAT obowiązującej w chwili powstania obowiązku podatkowego. W takim przypadku wysokość wynagrodzenia należnego wykonawcy ustalana jest każdorazowo z uwzględnieniem aktualnej stawki podatku VAT obowiązującej na dzień wystawienia faktury (powstania obowiązku podatkowego). W tych przypadkach zmiana wynagrodzenia należnego wykonawcy nie wymaga złożenia dodatkowego zgodnego oświadczenia woli obu stron o ustaleniu tego wynagrodzenia w nowej wysokości tj. nie jest wymagane zawarcie aneksu do umowy. Zmiany te obowiązywać będą od dnia wejścia w życie zmian ustawowych z zastrzeżeniem, że Wykonawca poinformuje Zamawiającego o ustawowej zmianie stawki podatku VAT ze wskazaniem wysokości stawki i terminu obowiązywania zmienionych stawek.

## § 8

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za przedmiot umowy nastąpi jedną fakturą z zastrzeżeniem ust.4, po wykonaniu i odbiorze całości umówionego świadczenia (przedmiotu umowy) **obejmującego zarówno dokonanie okresowej rocznej**

**kontroli budynków i sporządzenie stosownych protokołów z wykonanych przeglądów, a także dokonywanie obowiązkowych wpisów w książce obiektu budowlanego przez osoby przeprowadzające te kontrole.**

2. Fakturę należy wystawić na: Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. przy ul. Śniadeckich 1. Podstawę do wystawienia faktury stanowi podpisany przez obie strony **Końcowy Protokół Odbioru Umowy**. Do faktury wykonawca zobowiązany jest załączyć szczegółową specyfikację wykonanych prac zawierającą: adres budynku, wartość netto, stawkę podatku VAT, kwotę podatku VAT, wartość brutto.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze, w terminie **30 dni** od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury wraz z dokumentami rozliczeniowymi (protokoły z wykonanych przeglądów budowlanych). Za dzień zapłaty Strony uznają datę obciążenia rachunku Zamawiającego przez jego bank.
4. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany będzie wystawić odrębne faktury z podziałem na poszczególne rodzaje własności budynku (typ własności zasobu) tj. osobno na budynki stanowiące własność: Skarbu Państwa, Gminy Bydgoszcz, Spółki ADM itp. Rodzaj własności budynków objętych zamówieniem oraz podział faktur na poszczególne typy własności budynków Wykonawca zobowiązany jest uzgodnić z danym Rejonem Obsługi Mieszkańców – jeszcze przed wystawieniem stosownych dokumentów księgowych. Zamawiający zastrzega, że faktury z podziałem na typy własności zasobów mogą być wystawione przez Wykonawcę dopiero po wykonaniu i odbiorze całości umówionego świadczenia (przedmiotu umowy). Zamawiający nie wyraża zgody na fakturowanie częściowe i częściowe odbiory.
5. Strony postanawiają, że wynagrodzenie płatne będzie w terminie **30 dni** licząc od daty doręczenia Zamawiającemu faktury wystawionej zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
6. Do faktury końcowej za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest dołączyć oświadczenia podwykonawców i dalszych podwykonawców o pełnym zafakturowaniu prac wykonanych zgodnie z umowami o podwykonawstwo oraz o pełnym rozliczeniu tych prac do wysokości objętej płatnością końcową.
7. Wykonawca oświadcza, że **\*jest/ \*nie jest** zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT oraz nie zawiesił i nie zawiesił i nie zaprzestał wykonywania działalności gospodarczej oraz zobowiązuje się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Zamawiającego o zmianach powyższego statusu.
8. Wykonawca zobowiązuje się, że w przypadku wykreślenia go z rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie Zamawiającego i z tytułu świadczonych usług będzie wystawiał rachunki. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku VAT, w stosunku do której Zamawiający utracił prawo do odliczenia, powiększonej o stosowne odsetki. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego ww. kwoty z należnego mu wynagrodzenia.
9. Wykonawca zobowiązuje się w przypadku ponownego wpisania go do rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Zamawiającego, pod rygorem odpowiedzialności za szkody (utrącone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.
10. Wynagrodzenie uiszczane jest przelewem bankowym na rachunek Wykonawcy wskazany w jego fakturze. W przypadku zmiany w tym zakresie – na rachunek Wykonawcy wskazany w ostatnim pisemnym powiadomieniu przesłanym Zamawiającemu. Część wynagrodzenia odpowiadającą kwocie naliczonego podatku od towarów i usług Zamawiający uprawniony jest uiścić na rachunek VAT Wykonawcy w ramach tzw. mechanizmu podzielonej płatności, także gdyby stosowanie tego mechanizmu dla dokonywanej płatności nie było obligatoryjne stosownie do obowiązujących przepisów.
11. W przypadku, gdyby rachunek bankowy Wykonawcy objętego wykazem podmiotów prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej nie był ujawniony w tym wykazie, Zamawiający może wstrzymać się z zapłatą, zawiadamiając o tym Wykonawcę. W takim wypadku termin zapłaty wydłuża się do upływu 7 dni od dnia powiadomienia Zamawiającego o rachunku właściwym dla zapłaty, a ujawnionym w ww. wykazie.
12. Za prawidłowość wystawienia dokumentów finansowo-księgowych odpowiedzialnym czyni się Wykonawcę. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za wszelkie szkody wynikające z tytułu naruszenia przepisów prawa podatkowego przez Wykonawcę lub podmioty, z pomocą których zobowiązanie wykonuje lub którym wykonanie zobowiązania powierza, bez prawa do powoływania się na przyczynienie się Zamawiającego do powstania szkody.

## **§ 9**

1. Wykonawca pisemnie lub drogą elektroniczną za pośrednictwem poczty elektronicznej (adres e-mail: ..... ) zgłosi osobie wskazanej w § 4 ust.1 zakończenie realizacji umowy oraz fakt przekazania dokumentacji Zamawiającemu celem dokonania jej odbioru (całość przedmiotu umowy).
2. Miejscem przekazania protokołów (dokumentacji) jest siedziba Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr..... przy ul. ....
3. Osobą upoważnioną do odbioru protokołów z kontroli o których mowa w § 1 umowy jest inspektor techniczny ROM, wymieniony w § 4 ust.1. Zamawiający zastrzega sobie dodatkowo możliwość sprawdzenia dokumentacji



(protokołów) przez inspektora nadzoru ADM, czy stan faktyczny jest zgodny ze stanem określonym przez Wykonawcę w protokole odbioru. Wówczas protokół odbioru zostaje podpisany przez osobę, o której mowa w §4 ust.1 dopiero po zaakceptowaniu dokumentacji przez inspektora nadzoru Zamawiającego.

4. Zamawiający po otrzymaniu protokołów z kontroli przystąpi do czynności odbioru, który zakończy w terminie do **14 dni roboczych** od daty ich otrzymania, albo podpisaniem odpowiednich protokołów odbiorów albo zwrotem dokumentów, z podaniem w piśmie przyczyn odmowy odbioru. Fakt otrzymania dokumentów Zamawiający potwierdza na protokole przekazania przygotowanym i podpisanym przez Wykonawcę.

5. Dokumentem potwierdzającym dokonanie odbioru końcowego przedmiotu umowy jest Końcowy Protokół Odbioru Umowy, przygotowany przez Wykonawcę, podpisany przez upoważnionych reprezentantów obu stron.

**6. W przypadku, gdy Wykonawca przedłoży Zamawiającemu protokoły z wykonanych przeglądów (okresowej rocznej kontroli budynków), a jednocześnie osoby przeprowadzające te kontrole po stronie Wykonawcy nie dokonają obowiązkowych wpisów w książkach obiektu budowlanego będących w posiadaniu ROM, wówczas przedmiot umowy nie będzie uznany za wykonany w całości i Zamawiający odmówi podpisania Końcowego Protokołu Odbioru Umowy, z powodu okoliczności zawinionych przez Wykonawcę.**

7. Wykonawca jest zobowiązany uzupełnić braki i wady stwierdzone przez Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, nie krótszym jednak niż **7 dni** od stosownego powiadomienia wykonawcy oraz jest zobowiązany do wprowadzenia poprawek i modyfikacji jeżeli przedmiot umowy nie został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami czy wytycznymi Zamawiającego.

8. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu będą przysługiwały następujące uprawnienia:

- 1) jeżeli wady są istotne i nadają się do usunięcia, to zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
- 2) jeżeli wady są nieistotne, to zamawiający dokonuje odbioru prac, wyznaczając jednocześnie termin ich usunięcia,

9. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem – aż do czasu usunięcia tych wad.

10. Strony postanawiają, że z czynności odbioru końcowego będzie spisany Protokół Odbioru Końcowego Umowy zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, a w szczególności:

- 1) oznaczenia miejsca sporządzenia protokołu,
- 2) datę rozpoczęcia i zakończenia czynności odbioru,
- 3) oznaczenie osób uczestniczących w odbiorze i charakteru w jakim uczestniczą w tej czynności,
- 4) wymienienie dokumentów przygotowanych przez Wykonawcę i dokumentów przekazanych Zamawiającemu przy odbiorze,
- 5) wynik dokonanego sprawdzenia ilości i jakości prac podlegających odbiorowi, a w szczególności zgodności ich wykonania z umową, zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno – budowlanymi,
- 6) wymienienie ujawnionych wad lub drobnych usterek nie mających charakteru wad istotnych,
- 7) decyzję Zamawiającego co do przyjęcia lub odmowy przyjęcia oddawanego przez Wykonawcę przedmiotu umowy, co do terminu usunięcia ujawnionych wad, co do obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy za wady, które Zamawiający uznał jako nie nadające się do usunięcia lub co do powtórnego wykonania prac,
- 8) oświadczenia i wyjaśnienia Wykonawcy i osób uczestniczących w odbiorze,
- 9) podpisy przedstawicieli Zamawiającego, Wykonawcy i osób uczestniczących w odbiorze.

**11. W wypadku nie usunięcia wad w terminie wskazanym przez Zamawiającego w Protokole Odbioru Końcowego Umowy Zamawiającemu przysługuje prawo do usunięcia wad na koszt Wykonawcy tzw. wykonanie zastępcze. W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony potrącić z wynagrodzenia należnego Wykonawcy równowartość kwoty wynagrodzenia wykonawcy zastępczego, któremu powierzył wykonanie tych prac.**

12. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia osób wymienionych w § 4 ust.1 umowy o usunięciu wad oraz żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio prac jako wadliwych.

## **§ 10**

### **Kary umowne**

Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:

#### **1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:**

- 1) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości **30%** całkowitego szacunkowego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust.2 umowy;
- 2) za zwłokę w wykonaniu określonego w § 1 przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 2 ust.1 w wysokości – **0,4%** wynagrodzenia brutto przypadającego za wykonanie przeglądu w budynku, którego dotyczy

zwłoka (przy uwzględnieniu cen jednostkowych, o których mowa w § 7 ust.3, za każdy dzień zwłoki, jednak łącznie nie więcej niż 25% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto.

3) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości **0,2%** wynagrodzenia brutto przypadającego za wykonanie przeglądu w budynku, którego dotyczy zwłoka (przy uwzględnieniu cen jednostkowych, o których mowa w § 7 ust.3) za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad, jednak łącznie nie więcej niż 25% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto.

4) za nie usunięcie wad w terminie dodatkowym, wyznaczonym przez Zamawiającego wysokość kary umownej zostanie podwyższona dodatkowo do **0,4%** wynagrodzenia brutto przypadającego za wykonanie przeglądu w danym budynku, którego dotyczy zwłoka (przy uwzględnieniu cen jednostkowych, o których mowa w § 7 ust.3) za każdy dzień opóźnienia w realizacji zamówienia, liczony od upływu terminu dodatkowego wyznaczonego na usunięcie wad, jednak łącznie nie więcej niż 25% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto.

2. Kary, o których mowa w ust.1 będą potrącane z wynagrodzenia umownego albo wpłacone przez Wykonawcę na konto wskazane przez Zamawiającego (w takim przypadku Zamawiający obciąży Wykonawcę stosowną notą księgową).

### **3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:**

- 1) za odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Zamawiającego (tylko z winy umyślnej Zamawiającego) – w wysokości 10% wynagrodzenia całkowitego brutto, o którym mowa w § 8 ust. 2
- 2) za nieuzasadnioną zwłokę w przeprowadzeniu odbioru – w wysokości 20,00 zł za każdy dzień zwłoki, licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony.

4. Po bezskutecznym upływie terminu dodatkowego, o którym mowa w ust.1 pkt 4), Zamawiający uprawniony jest do wykonania zastępczego na koszt Wykonawcy.

5. Strony ustalają, że łączna maksymalna wysokość kar umownych, o których mowa w niniejszej umowie, nie może przekroczyć **50%** wartości całkowitego szacunkowego wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust.2 umowy.

6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

7. Jeżeli zaistnieje obowiązek zapłaty kar umownych przez Wykonawcę należność z tego tytułu może zostać potrącona z wynagrodzenia za przedmiot umowy, na co wykonawca wyraża zgodę przez podpisanie niniejszej umowy.

## **§ 11**

Oprócz wypadków wymienionych w treści Kodeksu cywilnego, stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

### **1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w całości lub części:**

- 1) w razie wystąpienia 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; odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach, Wykonawca zaś może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania odpowiedniej części umowy
- 2) w przypadku nie usunięcia wad przedmiotu umowy stwierdzonych w czasie czynności odbiorowych, w terminie dodatkowym wyznaczonym przez Zamawiającego na usunięcie tych wad ;
- 3) w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że faktycznym wykonawcą zamówienia jest inny podmiot (np. niezgłoszony wcześniej podwykonawca) lub inne osoby nie wskazane przez Wykonawcę w niniejszej umowie ;

2. Sytuacje, o których mowa w ust.1 pkt. 2-3) traktowane będą jako odstąpienie od umowy z winy leżącej wyłącznie po stronie Wykonawcy.

### **3. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli:**

- 1) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny podpisania protokołu odbioru przedmiotu umowy,
- 2) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.

4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

## **§ 12**

### **Zmiany umowy, zakresu świadczenia i terminu wykonania**

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności takiej zmiany.

**2. Termin wykonania zamówienia określony w § 2 ust.1. umowy ulega wydłużeniu m. in. w następujących przypadkach :**

- 1) wystąpienia przeszkody o charakterze „siły wyższej” która uniemożliwia realizację świadczenia; pojęcie „siła wyższa” oznacza wydarzenia zewnętrzne, nieprzewidywalne, nieoczekiwane i poza kontrolą stron niniejszej umowy, występujące po podpisaniu umowy, a powodujące niemożliwość realizacji umowy w jej obecnym brzmieniu, przy czym jedna ze stron może powołać się na zaistnienie siły wyższej tylko wtedy, gdy poinformuje w formie pisemnej Zamawiającego w ciągu 3 dni od dnia jej zaistnienia,
- 2) wystąpienia w trakcie realizacji zamówienia zmian przepisów prawa mając wpływ na zakres lub sposób realizacji zamówienia, co spowoduje konieczność dostosowania realizacji umowy do zmian tych przepisów;
- 3) braku możliwości realizacji świadczenia wskutek okoliczności i przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy, a w szczególności w przypadku:
  - wstrzymania realizacji zamówienia przez Zamawiającego ;
  - opóźnienia lub odmowy udostępnienia Wykonawcy nieruchomości, w których mają być wykonane przeglądy (np. brak dostępu do wszystkich pomieszczeń budynku z powodów niezależnych od wykonawcy)
  - inne przyczyny zewnętrzne niezależne od Zamawiającego oraz Wykonawcy skutkujące brakiem możliwości wykonywania przeglądów lub innych czynności przewidzianych umową, które spowodowały niezawinione przez Wykonawcę opóźnienie;
  - w przypadku, gdy okoliczności związane z ogłoszeniem lub trwaniem stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego spowodowały niezawinione przez Wykonawcę opóźnienie;

3. We wszystkich przypadkach, o których mowa w ust.1 zmiana terminu wykonania zamówienia dokonuje się po pisemnym powiadomieniu zamawiającego przez wykonawcę o zaistnieniu powyższych okoliczności i potwierdzeniu ich wystąpienia przez Zamawiającego w formie spisanego na tę okoliczność Protokołu Konieczności podpisanego przez Kierownika ROM lub inną osobę przez niego upoważnioną i przedkładanego do zatwierdzenia Zamawiającemu. Zmiana wymaga zawarcia aneksu do umowy. Termin wykonania umowy ulegnie przedłużeniu o czas wstrzymania realizacji zamówienia z wyżej wymienionych przyczyn (przeszkód) określony w **Protokole Konieczności**, niezbędny do zakończenia wykonywania jej przedmiotu w sposób należyty, nie dłużej jednak niż okres trwania tych okoliczności (przeszkód) oraz o czas niezbędny do usunięcia skutków tych okoliczności.

**4. Zamawiający zastrzega prawo do zaniechania wykonania świadczenia (zmniejszenia zakresu świadczenia) m. in. w przypadku: nakazu opróżnienia budynku (np. z powodu pożaru, katastrofy lub innego zdarzenia niezależnego od Zamawiającego), zakończenia opróżniania budynku, rozbiórki budynku, zmiany stanu prawnego budynku itp.**

W przypadku zaistnienia którejkolwiek z powyższych sytuacji, kierownik Rejonu Obsługi Mieszkańców będzie informował Wykonawcę (pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej) o zaniechaniu wykonania świadczenia, w którymś z budynków objętych niniejszym postępowaniem. W takim przypadku wynagrodzenie wykonawcy ulegnie odpowiedniemu pomniejszeniu o wartość zaniechanego świadczenia na żądanie Zamawiającego. W związku z prawem Zamawiającego do zaniechania wykonania świadczenia, Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu odstępnego, odszkodowania itp. **Wartość zaniechanego świadczenia ustalana będzie przez Zamawiającego na podstawie cen jednostkowych netto (plus należny podatek VAT), określonych w par.8 ust.3 umowy. Zmiana (zmniejszenie) wynagrodzenia Wykonawcy nie wymaga w takim przypadku zawarcia aneksu do umowy .**

5. Na wypadek zmian w zasobie zarządzanych budynków (przyjmowania w zarząd nowych budynków) Zamawiający zastrzega sobie także prawo wskazania Wykonawcy potrzeby wykonania przeglądów w budynkach innych, niż założone w załączniku nr ..... do SWZ (wykaz budynków), przy czym Wykonawca zobowiązany będzie wykonać przeglądy w tak wskazywanych budynkach, o ile łączna ilość tych budynków nie będzie przekraczać **10 %** ogólnej ilości budynków wynikających z tego załącznika, a rodzaj budynków nie będzie odbiegał od tych objętych ww. załącznikiem, przy zachowaniu cen jednostkowych określonych w par. 7 ust.3 umowy.

6. Wykonanie przeglądów, o których mowa w ust.5 objęte jest przedmiotem niniejszej umowy i nie wymaga jej zmiany (aneksu) i dokonywać się będzie na podstawie pisemnego powiadomienia. Wynagrodzenie za ich wykonanie naliczane będzie zgodnie z zasadami i stawkami określonymi w § 7 umowy.

**7. Ponadto na wniosek wykonawcy, za zgodą Zamawiającego, wykonawca może:**

- 1) dokonać zmiany podwykonawcy
- 2) wskazać innych zakres podwykonawstwa niż przedstawiony w ofercie
- 3) zrezygnować z udziału podwykonawcy w realizacji zamówienia
- 4) powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom, pomimo niewskazania w ofercie części zamówienia przeznaczonej do wykonania w ramach podwykonawstwa.

8. Fakt zaistnienia wskazanych powyżej okoliczności, uzasadniających wprowadzenie zmiany umowy, podlegać będzie każdorazowo ocenie Zamawiającego. Jeżeli Zamawiający uzna, że wskazane okoliczności nie są zasadne Wykonawca



zobowiązany jest do realizacji zamówienia zgodnie z warunkami określonymi w SWZ i zawartej przez strony umowie.

### § 13

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z informacją Zamawiającego dotyczącą przetwarzania danych osobowych dla potrzeb realizacji niniejszej umowy oraz postępowania przetargowego (tzw. klauzula informacyjna RODO).
2. Wykonawca oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art.13 lub art.14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał, w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego w niniejszym postępowaniu. Jednocześnie Wykonawca upoważnia Zamawiającego do przetwarzania danych osobowych objętych składaną ofertą, jej załącznikami i dokumentami składanymi w toku postępowania o udzielenie zamówienia, w zakresie i celach zgodnych z tym postępowaniem.
3. Wykonawca zobowiązuje się informować wszelkie osoby, działające na jego rzecz lub w jego imieniu w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o możliwości przetwarzania ich danych osobowych przez Zamawiającego oraz o treści klauzuli informacyjnej, znajdującej się w niniejszej Umowie oraz na wskazanej w niej stronie internetowej.

### § 14

1. W czasie trwania umowy Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni o wystąpieniu następujących okoliczności :

- 1) zmianie siedziby lub nazwie firmy Wykonawcy ;
- 2) wszczęciu postępowania układowego w stosunku do Wykonawcy ;
- 3) ogłoszeniu likwidacji firmy Wykonawcy ;
- 4) zawieszeniu działalności firmy Wykonawcy ;

2. Bieżące uzgodnienia, dyspozycje, notyfikacje, zawiadomienia itp. oświadczenia, dla których umowa nie zastrzega wyrażnie formy pisemnej składane w ramach realizacji Umowy mogą być składane pisemnie lub przy użyciu poczty elektronicznej na następujące adresy:

1) **dla Zamawiającego:** ul. Śniadeckich 1, 85-011 Bydgoszcz; e-mail: .....

2) **dla Wykonawcy:** ..... e-mail: .....

- a w przypadku pisemnego powiadomienia o zmianie tych danych na adres, który został ostatnio przez Stronę wskazany.

3. Stosowanie poczty elektronicznej nie dotyczy oświadczeń w sprawie zmiany, wypowiedzenia, rozwiązania, odstąpienia od umowy; czynności te wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Oświadczenia i zawiadomienia przesyłane na adresy korespondencyjne stron podane w niniejszej umowie, bądź odpowiednio w ostatnim, pisemnym powiadomieniu o nowym adresie dla korespondencji będą uważane za skutecznie doręczone adresatowi także w przypadku, gdyby do doręczenia tego fizycznie nie doszło wskutek odmowy przyjęcia lub zaniechania poinformowania o nieaktualności adresu. W takim przypadku za chwilę doręczenia uważać się będzie chwilę podjęcia próby doręczenia przesyłki przez doręczyciela.

### § 15

1. Zamawiający nie wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.
3. W wypadku powstania sporu powstałego w związku z niniejszą umową strony dążyć będą do ugodowego rozstrzygnięcia sporu, tj. w drodze negocjacji i porozumienia.
4. W przypadku niemożności ugodowego rozstrzygnięcia sporu sądem wyłącznie właściwym do rozpoznawania sporów powstałych w związku z niniejszą umową jest właściwy rzeczowo sąd powszechny w Bydgoszczy.
5. Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egz. dla Wykonawcy, a dwa egzemplarze dla Zamawiającego.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

.....  
(data i podpis)

.....

**KLAUZULA INFORMACYJNA DLA OSÓB REPREZENTUJĄCYCH KONTRAHENTA/KLIENTA I OSÓB PODANYCH DO KONTAKTU**

Zgodnie z art. 14 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) informujemy, że administratorem Pani/Pana danych osobowych jako osoby reprezentującej naszego kontrahenta/klienta lub osoby wskazanej przez kontrahenta/klienta do kontaktu jest Administracja Domów Miejskich Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Śniadeckich 1. Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne są na stronie internetowej [www.adm.com.pl](http://www.adm.com.pl) w zakładce „Dla mieszkańców/Ochrona danych osobowych/Obowiązek informacyjny”.