

**Wzór umowy
na wykonanie przeglądów budowlanych**

(na każde zadanie zostanie zawarta odrębna umowa)

sporządzona w dniu 2014 r. z mocą obowiązującą od dnia podpisania, pomiędzy:

Administracją Domów Miejskich „ADM” Spółką z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Śniadeckich 1, wpisana 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 49.876.000 zł., NIP: 554-03-16-382, którą reprezentują :

-
-

zwaną dalej w tekście umowy „**ZAMAWIAJĄCYM**” ,

a

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

NIP:

REGON :

zwanym/ą w dalszej treści umowy „**WYKONAWCĄ**”

*Niniejsza umowa jest konsekwencją zamówienia realizowanego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010r. Nr 113 poz. 759, ze zmianami) oraz następstwem wyboru przez Zamawiającego oferty z dnia w postępowaniu nr **107/P/2014**, na zadanie nr prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego.*

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje wykonanie w 2014 roku **okresowej pięcioletniej** kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia zgodnie z art.62 ust.1 pkt.2 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 1994, Nr 89, poz.414, ze zmianami) z wyłączeniem badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej oraz wykonanie **okresowej rocznej** kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu zgodnie z art.62 ust.1 pkt.1a) i 1b) ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 1994, Nr 89, poz.414, ze zmianami) - w budynkach zarządzanych przez „ADM” Sp. z o.o. Rejon Obsługi Mieszkańców Nr ... , wyszczególnionych w załączniku nr do SIWZ,

na warunkach określonych w:

- specyfikacji istotnych warunków zamówienia wraz z załącznikami
- ofercie wykonawcy z dnia

2. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) wykonanie okresowej rocznej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, a także stan technicznego przewodów kominowych wraz z nasadami i kratkami wentylacyjnymi.
- 2) wykonanie okresowej pięcioletniej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia.
- 3) zapoznanie się przed rozpoczęciem kontroli z protokołami z poprzednich kontroli, protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w ww. budynkach w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń.

3. Wykonawca zobowiązuje się, że będzie wykonywał przeglądy w godzinach od 7⁰⁰ do 20⁰⁰.

4. Zakres kontroli 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.86 ze zmianami) rozdział 2 „Kontrola okresowa budynku” § 4, § 5, § 6 , rozdział 3 „Remont budynku” § 7 oraz w art.62 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 1994, Nr 89, poz.414, ze zmianami)
5. Protokół z kontroli pięcioletniej i rocznej należy sporządzić w jednym dokumencie opisanym „protokół z kontroli 5-letniej art.62 ust.1 pkt.2 i rocznej art.62 ust.1 pkt.1” wraz z załączoną dokumentacją fotograficzną, w formie papierowej (2 egzemplarze) i na płycie CD/DVD (1 egzemplarz). Każdy protokół musi zawierać numer protokołu , datę (dzień, miesiąc ,rok) dokonania kontroli i sporządzenia protokołu.
6. Protokoły z kontroli pięcioletniej i rocznej muszą zawierać 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. Ponadto 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 w/w rozporządzenia) z określeniem dla każdej z tej kategorii wymaganego terminu ich wykonania, z uwzględnieniem zapisów §7 ust.4 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
7. Zamawiający dopuszcza dowolną formę protokołu zawierającego wszystkie informacje wynikające z przepisów Prawa budowlanego i wymagań Zamawiającego, określonych w SIWZ i niniejszej umowie.
8. Przedmiot zamówienia obejmuje wszelkie prace niezbędne z punktu widzenia sztuki budowlanej i obowiązujących przepisów do zrealizowania przedmiotu umowy. Ponad prace bezpośrednio wynikające z SIWZ, przedmiot umowy obejmuje również wszystko to, co z technicznego punktu widzenia jest i okaże się niezbędne do zrealizowania zamówienia opisanego w SIWZ.
9. Przyjmuje się, iż Wykonawca w celu prawidłowej oceny zakresu prac niezbędnych do realizacji umowy przeprowadził wizję lokalną miejsc wykonywania kontroli stanu technicznego.
10. Strony zgodnie stwierdzają, iż Zamawiający posiada prawo do dysponowania nieruchomościami w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu umowy określonego w ust. 1.
11. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia wraz z załącznikami oraz oferta Wykonawcy stanowią integralną część niniejszej umowy.
12. Wykaz budynków objętych zamówieniem - określa załącznik nr ... do SIWZ, stanowiący jednocześnie załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. **Termin wykonania, opisanego w par.1 świadczenia: do dnia 15 grudnia 2014 r.**
2. Jednocześnie strony uzgadniają, że Wykonawca niezwłocznie po zawarciu umowy powinien rozpocząć realizację świadczenia i będzie je wykonywał sukcesywnie, bez dłuższych przerw, przystępując do kolejnego przeglądu niezwłocznie po zakończeniu poprzedniego.

W związku z powyższym strony uznają, że jeżeli Wykonawca nie przystąpi do realizacji świadczenia (nie rozpocznie przeglądów) w terminie 10 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy - Zamawiający będzie uprawniony przed upływem terminu określonego w pkt.1. odstąpić od umowy „z winy Wykonawcy” bez konieczności wyznaczenia terminu dodatkowego.

3. Za wykonanie kontroli stanu technicznego budynku (dokonanie przeglądu) uważa się faktyczne dokonanie kontroli w umówionym zakresie i zgodnie z obowiązującymi przepisami wraz z dostarczeniem protokołu z tej kontroli, obejmującego wszystkie elementy (informacje) 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.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z zachowaniem i uwzględnieniem przepisów bhp i ppoż.
2. 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 p. dostępnego pod nr tel.
2. Wykonawca wskazuje do realizacji przedmiotu umowy tj. wykonywania kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego następujące osoby:
 - a) p. - posiadającego uprawnienia tel.
 - b) p. - posiadającego uprawnienia tel.
 - c) p. - posiadającego uprawnienia tel.
3. Wykonawca w pełni odpowiada za czynności osób wykonujących kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronowej.

§ 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.

§ 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 rzeczowy robót.
- *2. Przedmiot umowy zostanie wykonany siłami wykonawców - uczestników konsorcjum związanych umową konsorcjalną. Wykonawcy/uczestnicy konsorcjum ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie przedmiotu umowy.
- *3. Wykonawca wykona zakres umowy: przy pomocy podwykonawcy. Wykonawca odpowiada za działania podwykonawcy, jak za działania własne. Zastosowanie znajduje regulacja art. 647 § 2 k.c.
- *4. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy, w tym za prace, które wykonuje przy pomocy podwykonawców.

§ 7

Wynagrodzenie

1. Strony zgodnie potwierdzają, że Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie kosztorysowe ustalone na podstawie faktycznie wykonanych usług, przy zastosowaniu następujących niezmiennych do końca realizacji umowy cen jednostkowych brutto, mających charakter ryczałtowy (określonych w ofercie Wykonawcy) oraz ilości faktycznie wykonanych i odebranych usług (w tym przypadku ilości budynków, w których wykonano 5-letnie i roczne przeglądy budowlane). Przyjęta 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 oraz rodzaju usług strony przewidują (szacują), iż **łącznie wynagrodzenie brutto** z tytułu wykonania usług w całym okresie obowiązywania umowy, zgodnie z ofertą Wykonawcy wyniesie zł (słownie brutto:

Wynagrodzenie to obejmuje również koszt wykonania wszystkich niezbędnych zdaniami Wykonawcy czynności, prowadzących do spełnienia zakresu umowy określonego w § 1.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.2. naliczane będzie w oparciu o następujące ceny jednostkowe

* za przegląd pięcioletni i roczny za jeden budynek – cena zł brutto

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zaniechania wykonania 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, wola właściciela budynku itp.

W przypadku zaistnienia którejkolwiek z powyższych sytuacji, kierownik Rejonu Obsługi Mieszkańców będzie informował na piśmie Wykonawcę o zaniechaniu wykonania świadczenia, w którymś z budynków lub lokali objętych niniejszym postępowaniem.

W takim przypadku wynagrodzenie wykonawcy ulegnie odpowiedniemu pomniejszeniu o wartość świadczeń zaniechanych na żądanie Zamawiającego. W związku z prawem Zamawiającego do zaniechania określonych świadczeń, Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu odstępnego, odszkodowania itp.

Wartość świadczeń zaniechanych ustalana będzie przez Zamawiającego na podstawie cen jednostkowych brutto wynikających z oferty Wykonawcy. Zmiana (zmniejszenie) wynagrodzenia Wykonawcy nie wymaga w takim przypadku zawarcia aneksu do umowy.

§ 8

1. Zamawiający dopuszcza możliwość fakturowania częściowego tzn. Wykonawca może wystawiać *faktury/*rachunki za przeglądy wykonane i odebrane w danym miesiącu kalendarzowym. Przedmiotem odbioru końcowego będą wszystkie przeglądy nie objęte odbiorami częściowymi.

2. Do każdej *faktury/*rachunku wykonawca zobowiązany jest załączyć szczegółową specyfikację wykonanych świadczeń zawierającą: adres budynku, w których dokonano przeglądu wraz z wysokością należnego wynagrodzenia.

3. Podstawą do wystawienia *faktur/*rachunków (częściowych lub końcowej) są obustronnie podpisane protokoły odbioru (częściowe lub końcowy) przedmiotu umowy odrębnie na każdy budynek.

4. Strony postanawiają, że termin zapłaty *faktur/*rachunków Wykonawcy będzie wynosić 30 dni licząc od daty ich doręczenia do Zamawiającego wraz z dokumentami rozliczeniowymi. Zapłata zostanie dokonana przelewem na konto Wykonawcy wskazane na *fakturze/*rachunku.

5. Wykonawca zobowiązany jest ponadto wystawiać odrębne faktury/rachunki - z uwzględnieniem (podziałem) „rodzaju własności budynku” tj. osobno na budynki będące własnością „Spółki ADM”, „Skarbu Państwa” i osobno na budynki stanowiące tzw. „zasób powierzony” (Gmina, AZ przymus).

§ 9

Odbiór końcowy prac

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru częściowego będą prace (przeglądy) wykonane w danym miesiącu kalendarzowym, natomiast odbioru końcowego – prace (przeglądy) wykonane w ostatnim miesiącu trwania umowy i te, które nie podlegały wcześniej odbiorom częściowym.

2. Kierownik prac po stronie Wykonawcy, stosownym pismem zgłosi osobie wskazanej w § 4 ust. 1 gotowość do odbioru dokumentacji (przedmiotu umowy).

3. Zamawiający po stwierdzeniu gotowości do odbioru wyznaczy termin odbioru przedmiotu umowy w ciągu **7 dni** od daty zawiadomienia go o gotowości do odbioru i zawiadomi o tym Wykonawcę. Miejszem przekazania protokołów z kontroli będzie siedziba Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr przy ul.

4. 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 możliwość wyrwykowego sprawdzenia przez inspektora nadzoru, 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 lit. a) dopiero po zaakceptowaniu przedmiotu umowy przez inspektora nadzoru Zamawiającego.

5. Zamawiający po otrzymaniu protokołów z kontroli przystąpi do czynności odbioru, który zakończy w terminie **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.

6. Dokumentem potwierdzającym dokonanie odbioru przedmiotu umowy są odpowiednie protokoły odbioru, przygotowane przez Wykonawcę, podpisane przez upoważnionych reprezentantów obu stron, o których mowa w § 4.

7. Wykonawca jest zobowiązany uzupełnić braki i wady stwierdzone przez Zamawiającego oraz jest zobowiązany do wprowadzenia poprawek i modyfikacji jeżeli przedmiot umowy nie został opracowany zgodnie z warunkami SIWZ, umowy i 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. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu wszelkich dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności:

a) protokołów z kontroli stanu technicznego na każdy budynek oddzielnie, zawierających datę sporządzenia kontroli i protokołu, podpisy wraz z pieczętkami, uprawnienia i funkcje osób dokonujących kontroli,

b) kosztorys powykonawczy (szczegółowe zestawienie wykonanego świadczenia) – sporządzonych według niezmiennych cen jednostkowych brutto wynikających z oferty wykonawcy i ilości faktycznie wykonanych przeglądów budynków.

11. Strony postanawiają, że z czynności odbioru częściowego i końcowego będą spisane odpowiednio protokoły odbioru, częściowego i końcowego zawierające 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 robót 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.

12. W wypadku nie usunięcia wad w terminie wskazanym przez Zamawiającego w protokole odbioru robót, Zamawiającemu służy prawo do usunięcia wad na koszt Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy równowartość kwoty wynagrodzenia wykonawcy zastępczego, któremu powierzył wykonanie tych prac.

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

§ 10

1. Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczegółowe:

a) w przypadku spowodowania zniszczeń lub uszkodzeń w trakcie wykonywania prac lub wskutek realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy – naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego we własnym zakresie i na własny koszt,

b) informowania z odpowiednim wyprzedzeniem mieszkańców/użytkowników o planowanych przeglądach, celem uzyskania dostępu do lokali mieszkalnych/użytkowych poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku oraz na drzwiach klatek schodowych pisemnych informacji (opatrzonej podpisem i pieczętą z pieczętą ROM-u) o planowanym terminie przeglądu, nazwie Wykonawcy i numeru kontaktowego oraz wskazania z imienia i nazwiska osób, które będą wykonywały przeglądy z ramienia Wykonawcy.

c) w przypadku braku możliwości dokonania kontroli w którymś z budynków/lokali/pomieszczeń, Wykonawca zobowiązany jest do bezzwłocznego pisemnego poinformowania tym Zamawiającego, celem uzyskania dostępu do lokali.

§ 11

Kary umowne

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

1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

a) za odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Wykonawcy – w wysokości **50%** łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 2

b) za zwłokę w wykonaniu określonego w § 1 przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 1 w wysokości – **0,5%** wynagrodzenia przypadającego za wykonanie przeglądu budynku, którego dotyczy zwłoka (przy uwzględnieniu cen jednostkowych, o których mowa w § 7 ust. 3), za każdy dzień zwłoki,

c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze - w wysokości **0,5%** wynagrodzenia przypadającego za wykonanie przeglądu budynku, którego dotyczy zwłoka (przy uwzględnieniu cen jednostkowych, o których mowa w § 7 ust. 3) za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,

d) za nie usunięcie wad w terminie dodatkowym, wyznaczonym przez Zamawiającego wysokość kary umownej zostanie podwyższona dodatkowo do **1%** wynagrodzenia przypadającego za wykonanie przeglądu 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.

Kary, o których mowa w ust.1. pkt.1. zostaną potrącone bezpośrednio z wynagrodzenia Wykonawcy lub Zamawiający obciąży Wykonawcę stosowną notą księgową.

2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:

a) za odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Zamawiającego (tylko z winy umyślnej Zamawiającego) – w wysokości 20% maksymalnego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 7 ust. 2

b) za nieuzasadnioną zwłokę w przeprowadzeniu odbioru – w wysokości 5,00 zł. za każdy dzień zwłoki, licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony.

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

3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 12

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści Kodeksu cywilnego i innych postanowień niniejszej umowy, stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1) Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w całości lub w części:

- a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
- b) w przypadku nie usunięcia wad w terminie dodatkowym wyznaczonym przez Zamawiającego na usunięcie wad,
- c) w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że faktycznym wykonawcą zamówienia jest inna firma (podwykonawca) lub inne osoby nie wymienione przez Wykonawcę w niniejszej umowie,
- d) w przypadku określonym § 2 ust. 2.

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

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli:

- a) Zamawiający, mimo wezwania, odmawia bez uzasadnionej przyczyny podpisania protokołu odbioru przedmiotu umowy
 - b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 13

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. Wynagrodzenie należne wykonawcy podlega automatycznej zmianie 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 takich przypadkach zmiana wynagrodzenia należnego wykonawcy nie wymaga złożenia dodatkowego zgodnego oświadczenia woli stron o ustaleniu tego wynagrodzenia w nowej wysokości tj. nie jest wymagane zawarcie aneksu do umowy.

3. Termin wykonania świadczenia określony w § 2 ust.1 ulega wydłużeniu w przypadku:

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 krajowego, co wpłynie na realizację zamówienia i spowoduje konieczność dostosowania realizacji umowy do zmian przepisów;

3) braku możliwości realizacji świadczenia wskutek okoliczności i przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy

W takich przypadkach zmiana dokonuje się po pisemnym powiadomieniu zamawiającego przez wykonawcę o zaistnieniu powyższych okoliczności i potwierdzeniu ich wystąpienia przez Zamawiającego w formie spisane na tę okoliczność Protokołu Konieczności podpisanego przez inspektora technicznego oraz Kierownika ROM i przedkładanego do zatwierdzenia Zamawiającemu. Zmiana następuje wraz z zatwierdzeniem Protokołu Konieczności przez Zamawiającego. Termin realizacji ulegnie przedłużeniu o czas wstrzymania prac z wyżej wymienionych przyczyn (przeszkód) określony w Protokole Konieczności, nie dłuższy jednak niż czas ich trwania. Zmiana terminu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.

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, wola właściciela budynku itp.

W przypadku zaistnienia którejkolwiek z powyższych sytuacji, kierownik Rejonu Obsługi Mieszkańców będzie informował na piśmie Wykonawcę 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 brutto wynikających z oferty Wykonawcy. 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) Zamawiający zastrzega sobie także prawo wskazania Wykonawcy potrzeby wykonania przeglądów w budynkach innych, niż założone w załączniku nr ... „wykaz budynków”, przy czym Wykonawca zobowiązany będzie wykonać przeglądy w tak wskazywanych budynkach, o ile ich ilość nie będzie przenosić **10%** ilości wynikającej z tego załącznika, a rodzaj budynków nie będzie odbiegał od tych objętych ww. załącznikiem.

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.

7. Jeżeli Zamawiający uzna, że zaistniałe okoliczności stanowiące podstawę do zmiany w umowie nie są zasadne, Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zadania zgodnie z warunkami zawartymi w SIWZ i umowie.

§ 14

Zamawiający nie wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 15

W czasie trwania umowy i w okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni o:

- 1) zmianie siedziby lub nazwy Wykonawcy lub podwykonawców,
- 2) toczącym się postępowaniu naprawczym w stosunku do Wykonawcy lub podwykonawców,
- 3) upadłości likwidacyjnej lub upadłości z możliwością zawarcia układu wobec Wykonawcy względnie podwykonawców,
- 4) zawieszeniu działalności firmy Wykonawcy lub podwykonawców,
- 5) likwidacji firmy Wykonawcy lub podwykonawców,
- 6) koniecznej i uzasadnionej zmianie podwykonawcy.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 17

1. W wypadku powstania sporu powstałego w związku z niniejszą umową strony dążyć będą do ugodowego rozstrzygnięcia sporu, tj. w drodze negocjacji i porozumienia.

2. 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.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:

.....
Data i podpis