

UMOWA Nr SMPU/...../2026

zawarta w dniu w Miechowie, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość”, ul. Wesola 4, 32-200 Miechów, reprezentowaną przez:

1. **mgr inż. Witold Skrzypek - Prezes Zarządu**
 2. **Bożena Kurczych - Członek Zarządu, Kierownik Działu Technicznego,**
- zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

.....
reprezentowaną przez:

3. -,
- zwanym dalej **Wykonawcą**.

Stosownie do dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w postępowaniu prowadzonym w trybie konkursu ofert, strony zawarły umowę następującej treści:

§ 1

Opis przedmiotu zamówienia:

1. Przedmiotem zamówienia jest **„Wykonanie przeglądów okresowych pięcioletnich w tym rocznych budynków/lokalu mieszkalnych i innych lokali użytkowych, będących w zasobach SM „Przyszłość”, 32-200 Miechów ”** w oparciu o zalecenia Ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414 z późn. zm.).

2. Zakres robót objętych zamówieniem zawiera:

a) dokonanie pięcioletniego przeglądu w zakresie sprawdzenia:

- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych,
- estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia, dla:

47 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku administracji SM, pawilonu świetlicy (os. Sikorskiego) oraz budynku użytkowego ul. Jagiellońska 15/17A – szczegółowy wykaz budynków i mieszkań znajduje się w załączniku do niniejszej umowy;

b) dokonanie sprawdzenia zaleceń z poprzedniej kontroli;

c) opracowanie **protokołu kontroli stanu sprawności technicznej obiektu budowlanego**, zawierającego:

- protokół przeglądu stanu sprawności technicznej budynku,
- protokoły kontroli stanu technicznego lokali mieszkalnych oraz użytkowych znajdujących się w danym budynku,

w liczbie **1 egz. formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej**;

d) dokonanie wpisów w książkach obiektu budowlanego, udostępnionych przez pracowników SM „Przyszłość” informujących o przeprowadzonej kontroli.

3. Szczegółowy wykaz budynków i lokali znajduje się w załączniku do wzoru umowy.

4. Uwagi dodatkowe dotyczące wykonania przedmiotu zamówienia:

a) **opracowanie należy wykonać dla każdego budynku osobno**,

b) przed rozpoczęciem kontroli Wykonawca winien zapoznać się z:

- protokołami poprzednich kontroli,
- protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie ostatnich 5 lat,
- zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku,
- innymi dokumentami i informacjami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego;

c) protokoły kontroli stanu technicznego lokali mieszkalnych powinny być **potwierdzone własnoręcznym podpisem przez najemcę lokalu**.

§ 2

Terminy realizacji

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót:

- rozpoczęcie od - **po podpisaniu umowy**

- termin zakończenia - **do 31.08.2026r.**

2. Przedłużenie terminów ustalonych w ust. 1 pkt. dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku:

a) działania siły wyższej,

b) wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

3. W sytuacjach opisanych w ust. 2 przedłużenie terminu zakończenia robót wymaga pisemnego wniosku Wykonawcy wraz z uzasadnieniem, potwierdzonego przez Zamawiającego oraz aneksu podpisanego przez umocowanych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.

§ 3

1. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przekazać praw i obowiązków wynikających z umowy w całości Podwykonawcom.

2. Wykonawca odpowiada za prace wykonane przez Podwykonawców, niezbędne do realizacji zamówienia głównego.

3. W przypadku powierzenia wykonania części robót Podwykonawcy, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ich należyte wykonanie zgodnie z dokumentacją, normami i obowiązującymi przepisami.

4. Wzajemne stosunki Podwykonawcy z Wykonawcą, nie wchodzą w zakres niniejszej umowy.

5. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadomienia na piśmie o zaistniałych przeszkodach w wypełnianiu zobowiązań podczas wykonywania przedmiotu umowy.

6. W przypadku niekompletności opracowania objętego niniejszą umową Wykonawca zobowiązany jest wykonać je nieodpłatnie w terminie uzgodnionym z Zamawiającym.

§ 4

Strony ustalają następujące obowiązki szczegółowe:

1. Obowiązkiem Wykonawcy jest wykonać przedmiot umowy zgodnie z normami państwowymi i branżowymi, sztuką inżynierską, prawem budowlanym oraz przez pracowników o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność ze ewentualne szkody spowodowane niewłaściwym wykonaniem przedmiotu zamówienia w przypadku nie wywiązania się Wykonawcy z umowy w terminie.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich z tytułu szkód wyrządzonych przy wykonywaniu niniejszej umowy.

§ 5

Strony zobowiązują się wzajemnie powiadomić na piśmie o zaistniałych przeszkodach w wypełnianiu zobowiązań umownych podczas wykonywania przeglądów.

§ 6

Wynagrodzenie i rozliczenia finansowe

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe, które wg oferty Wykonawcy wynosi:

brutto: zł

słownie : /100

w tym podatek VAT 23%

2. Wynagrodzenie powyższe zostało ustalone przez Wykonawcę obejmując zakres rzeczowy określony w § 1.

3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 nie będzie podlegać waloryzacji.
4. Wynagrodzenie Wykonawcy płatne będzie fakturą końcową po zakończeniu całości prac.
5. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół zdawczo - odbiorczy przedmiotu zamówienia podpisany przez przedstawicieli obu stron.
6. Faktura wystawiona przez Wykonawcę za wykonany przedmiot umowy zostanie zapłacona w terminie 14 dni od daty dostarczenia jej Zamawiającemu, przelewem na konto podane w fakturze.
7. Spółdzielnia jest podatnikiem podatku VAT, NIP **659-000-36-16**
8. Wykonawca jest podatnikiem podatku VAT, NIP
9. Wykonanie robót dodatkowych niezgodnie z § 1 niniejszej umowy nie stanowi podstawy do wystawienia faktury przez Wykonawcę. Koszt robót będzie obciążał Wykonawcę.

§ 7

1. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zostanie rozszerzone poprzez udzielenie pisemnej gwarancji.
2. Wykonawca gwarantuje wykonanie opracowania jakościowo dobre, zgodnie z zamówieniem, normami technicznymi i warunkami umowy.
3. Wykonawca ponosi koszty usunięcia wad ujawnionych w okresie gwarancyjnym.
4. Sposób usunięcia wad uzgadniają obie strony przed przystąpieniem do naprawy gwarancyjnej.
5. Uprawnienia Zamawiającemu z tytułu rękojmi za wady opracowania wygasną w stosunku do Wykonawcy po 5 latach bezusterkowego odbioru przedmiotu umowy.
6. **Termin gwarancji wynosi 2 lata licząc od daty odbioru.**

§ 8

Odbiór przedmiotu umowy

1. Przekazanie dokumentacji przez Wykonawcę nastąpi w siedzibie Zamawiającego.
2. Dokumentacja będąca przedmiotem odbioru powinna być zaopatrzona w wykaz opracowań oraz pisemne oświadczenie Wykonawcy, że jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami i normami, zostaje wydana w stanie kompletnym z punku widzenia celu, któremu ma służyć.
3. Wykaz opracowań oraz pisemne oświadczenie stanowić będą integralną część protokołu odbioru.
4. Datę podpisania protokołu odbioru przedmiotu zamówienia traktuje się, jako datę odbioru i wykonania dokumentacji.
5. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie wad.

§ 9

1. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwiększenia zakresu prac poprzez zlecenia dodatkowych przeglądów nie ujętych w wykazie i zapytaniu ofertowym.
2. Zlecenie wykonania dodatkowych przeglądów wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej Umowy.
3. Wynagrodzenie za dodatkowe przeglądy ustalone zostanie wg cen jednostkowych za przeglądy na poszczególnych budynkach w oparciu o porównywalną powierzchnię i kubaturę budynków ujętych w pierwotnej umowie.
4. Zamawiający przy opłacie należności zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych, jeżeli takie wystąpią.

§ 10

Kary umowne

Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy Strony przewidują zapłatę kar umownych z następujących tytułów:

1. Zamawiający:

a) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto,

2. Wykonawca:

a) za zwłokę w zakończeniu przedmiotu zamówienia w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,

b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego do usunięcia wad,

c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.

3. Wykonawca nie może zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.

4. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.

§ 11

Odstąpienie od umowy

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV kodeksu cywilnego, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:

a) nastąpi upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,

b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,

c) pomimo uprzednich pisemnych dwukrotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego Wykonawca nie realizuje przedmiotu zamówienia zgodnie z umową lub uporczywie i w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne,

d) wykonawca nie rozpoczął realizacji umowy bez uzasadnionych przyczyn w ciągu 10 dni od terminu ustalonego w § 2 pkt. 1 niniejszej umowy.

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

3. Zamawiający zastrzega możliwość rezygnacji z części opracowań i potrącenia wynagrodzenia za tę część z wynagrodzenia umownego.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Zmiana umowy może nastąpić za zgodą stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności.

2. Cesja wierzytelności pieniężnej należnej Wykonawcy z tytułu wykonania umowy lub jej części, wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy Prawo Budowlane

4. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygnie rzeczowo właściwy Sąd dla Zamawiającego.

5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Zamawiającego i dla Wykonawcy.

§ 13

Integralną częścią niniejszej umowy jest Oferta Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA