

UMOWA projekt

zawarta w dniu pomiędzy **Ilawskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego - Zarząd Gospodarki Lokalami Sp. z o.o. ul. Jagiellończyka 16, 14-200 Ilawa**, zwanym dalej „Zamawiającym”, reprezentowanym przez:

Pawła Korobczyca – Prezesa

a

.....

.....

reprezentowaną przez:

..... – Właściciela

zwanym dalej w tekście umowy "Wykonawcą"

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji zamówienie polegające na: **Wykonywaniu robót konserwacyjnych sanitarnych w budynkach i lokalach ITBS-ZGL Sp. z o.o. w Ilawie**, w zakresie zgodnym z załącznikiem Nr 1 do umowy
2. Oferent w ramach wykonywania obowiązków konserwacyjnych jest zobowiązany do pełnienia „pogotowia technicznego” tj. usuwania awarii w zakresie instalacji elektrycznych po godzinach pracy w dni powszednie oraz całodobowo w dni wolne, niedziele i święta.
3. Wykonawca wykonuje roboty konserwacyjne w oparciu o uzgodniony plan robót oraz doraźne zgłoszenia robót awaryjnych. Zakres i kolejność ustala Zamawiający i zleca Wykonawcy. W pierwszej kolejności wykonywane są prace awaryjne wg dziennika zgłoszeń prowadzonego przez ITBS - ZGL Sp. z o.o. - przyjmowane codziennie (poprzez powiadomienie telefoniczne bądź osobiste) przez Wykonawcę przed ich rozpoczęciem i w zależności od potrzeby w ciągu całej doby. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany ilościowej budynków będących załącznikiem do Umowy. Zmiany będą wprowadzone w formie aneksu do Umowy.

§ 2

1. Strony ustalają następujące terminy wykonania umowy:
 - termin rozpoczęcia – od dnia 01.05.2025 r.
 - termin zakończenia – do dnia 30.04.2026 r.

§ 3

1. Rozliczenie Wykonawcy nastąpi powykonawczo na następujących wskaźnikach cenotwórczych:
 - a) budynki mieszkalne:

stawka roboczogodziny bez narzutów	
Koszty pośrednie od R i S	
zysk od R, S, Kp	
stawka netto roboczogodziny z narzutami	
podatek VAT - 8 %	
stawka brutto roboczogodziny z narzutami	

słownie:

b) budynki niemieszkalne:

stawka roboczogodziny bez narzutów	
koszty pośrednie od R i S	
zysk od R, S, Kp	
stawka netto roboczogodziny z narzutami	
podatek VAT - 23 %	
stawka brutto roboczogodziny z narzutami	

słownie:

c) Oferowana stawka zawiera cały zakres czynności i obowiązków, łącznie z kosztem dojazdu na miejsce wykonywania usługi.

2. Wyróżnia się rodzaje robót:

a) **roboty awaryjne** - zgłoszenie robót awaryjnych następuje poprzez powiadomienie telefoniczne bądź osobiste przez pracownika zarządcy nieruchomości. W przypadku braku możliwości powiadomienia bezpośrednio pracownika Zarządcy przed rozpoczęciem wykonania robót awaryjnych należy zgłosić powyższe po usunięciu awarii najpóźniej następnego dnia roboczego w godzinach rannych (telefonicznie bądź osobiście). Roboty awaryjne winny być wpisane niezależnie do książki zgłoszeń;

b) **roboty niewymagające natychmiastowego wykonania** – to roboty wpisane do książki zgłoszeń, które nie są awariami i nie wymagają natychmiastowego wykonania.

3. **Stawka roboczogodziny określona w ust. 1 obowiązuje dla wszystkich rodzajów robót.**

Sposób rozliczenia zostanie ustalony przez pracownika działu technicznego przed rozpoczęciem wykonywania robót lub w czasie ich trwania wg następujących metod:

- rozliczenie na podstawie faktycznego czasu pracy przy wykonywaniu zadania do kwoty 2.000,00 zł lub wg indywidualnych uzgodnień z Zamawiającym
- rozliczenie za pomocą kosztorysu powykonawczego przy zastosowaniu norm określonych w katalogach norm: KNR, KNNR, KNP powyżej kwoty 2.000,00 zł lub wg indywidualnych uzgodnień z Zamawiającym
- rozliczenie na podstawie zatwierdzonej przez Zamawiającego oferty cenowej zawierającej szczegółowy zakres robót

4. Wykonawca gwarantuje utrzymanie stałej stawki cenowej określonej w ust. 1 przez cały okres realizacji umowy. Zamawiający przewiduje zmianę wynagrodzenia w przypadku zmiany ustawowej stawki podatku VAT od towarów i usług. Zmiana zostanie wprowadzona w formie Aneksu do Umowy.

5. Do wykonania robót Wykonawca będzie stosował materiały własne lub zakupione przez siebie. Ceny materiałów i sprzętu stosowane przez wykonawcę – na podstawie załączonych do rozliczenia faktur zakupu, nie wyższe od średniego poziomu cen w SEKOCENBUD z okresu wbudowania. Rozliczenie Wykonawcy nastąpi po wykonaniu całości robót potwierdzonych przez upoważnione osoby (w budynkach wspólnot mieszkaniowych przez Zarząd Wspólnoty; przez inną upoważnioną osobę przez Zarząd Wspólnoty)

6. Wykonane roboty zaakceptowane przez w/w osoby muszą być odebrane i zatwierdzone pod względem ilościowym i jakościowym przez pracownika działu technicznego.

7. Z uwagi na konieczność prowadzenia przez Wykonawcę „pogotowia technicznego” wymagana jest dyspozycyjność 24 godz./dobę, przy czym maksymalny czas reakcji wynosi 2 godz. Czas reakcji maksymalnie 2 godziny dotyczy robót awaryjnych. Przy robotach niewymagających

natychmiastowego wykonania w ramach „pogotowia technicznego” maksymalny czas reakcji określa się jako następny dzień roboczy lub wg indywidualnych ustaleń z pracownikiem działu technicznego. Czas reakcji to czas, który upłynie od momentu powzięcia zgłoszenia potrzeby wykonania robót do chwili przybycia na miejsce realizacji robót i rozpoczęcia zleconych robót lub w razie potrzeby, zabezpieczenia w/w miejsca.

8. Zapłata za wykonane roboty nastąpi w ciągu 30 dni po otrzymaniu faktury wystawionej przez Wykonawcę po zakończeniu miesiąca kalendarzowego.
9. Wynagrodzenie Wykonawcy płatne będzie z konta bankowego Zamawiającego Nr 84116022020000000061921958 w Banku Millennium o/Ława

§ 4

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **3.500,00 złotych brutto (słownie: trzy tysiące pięćset złotych 00/100).**
2. Zamawiający zwróci zabezpieczenie należytego wykonania umowy w dwóch częściach:
 - 70% kwoty zabezpieczenia - w ciągu 30 dni od daty zakończenia realizacji zamówienia tj. terminu zakończenia określonego w § 2,
 - 30% kwoty zabezpieczenia – w ciągu 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości (licząc od terminu upływu okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości za wszystkie wykonane roboty w ramach umowy).

§ 5

1. Na każdą robotę ITBS - ZGL Sp. z o.o. wystawiać będzie dla Wykonawcy zlecenie jednostkowe poprzez wpis w książce zgłoszeń z określeniem miejsca, zakresu robót oraz uzasadnionego terminu ich zakończenia.
2. Obowiązkiem Wykonawcy (właściciela lub pełnomocnika) jest codzienne uzgodnienie w godz. 7:00 do 8:00 i 14:00 do 15:00 w siedzibie Zamawiającego zakresu robót, terminu i technologii wykonania z potwierdzeniem przyjęcia robót w „Dzienniku zgłoszeń awarii i usterek” znajdującego się w Dziale Technicznym u upoważnionego pracownika.
3. Wykonawca nie później niż na drugi dzień po zakończeniu robót zobowiązany jest do wpisania w Dzienniku zgłoszeń faktycznego terminu zakończenia robót.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zgłoszenia przedstawicielowi Zamawiającego robót zanikających (ulegających zakryciu) celem odbioru przed ich zakryciem.
5. Wykonanie robót prostych i złożonych będzie rejestrowane w książce zgłoszeń przez Zamawiającego.
6. Wykonawca poprzez złożenie podpisu z datą w rubryce „podpis wykonawcy” potwierdzi przyjęcie zgłoszenia do realizacji.
7. W rubryce „termin uzgodniony” Zamawiający w porozumieniu z Wykonawcą określi datę wykonania robót, natomiast w rubryce „faktyczny” zostanie wpisana data faktyczna wykonania robót.
8. Dodatkowo na roboty złożone należy sporządzić protokół odbioru robót (niezależnie od zapisów w książce zgłoszeń).
9. Odbiór robót prostych rejestrowanych w książce zgłoszeń stanowi zapis w rubryce „potwierdzenie wykonania” na bieżąco po wykonaniu,
10. Wykonawca po zakończeniu robót składa rozliczenie robót wg § 3 oraz zgłasza gotowość do odbioru w następujących terminach:
 - przy rozliczeniu na podstawie faktycznego czasu pracy przy wykonaniu zadania – odbiór robót następuje po wykonaniu robót a rozliczenie na podstawie karty pracy, którą Wykonawca jest zobowiązany złożyć u pracownika działu technicznego wymienionego w § 13 ust.1 w terminie do dnia 03 każdego następnego miesiąca,
 - przy rozliczeniu kosztorysem powykonawczym – do 7 dni po zakończeniu zleconych robót.
11. Wykonanie robót każdorazowo musi być potwierdzone przez osoby wymienione w § 3 ust. 7.

12. W przypadku czasu trwania robót powyżej jednego dnia roboczego obowiązuje rozliczenie kosztorysem powykonawczym.
13. Przy rozliczeniu na podstawie faktycznego czasu pracy przy wykonaniu zadania odbiór robót następuje poprzez podpisanie karty pracy przez obie strony umowy.
14. Przed rozpoczęciem wykonywania robót lub wynikłych w trakcie realizacji powyżej 900,00 zł brutto Wykonawca zawiadomi Zamawiającego w celu ustalenia i akceptacji szczegółowego zakresu wykonania robót
15. Podstawą wystawienia faktury jest spisanie protokołu odbioru robót przy robotach złożonych lub potwierdzenie wykonania robót poprzez zapisy w książce zgłoszeń wraz z załączeniem sprawdzonej przez Zamawiającego karty pracy, przez osoby upoważnione, po zakończeniu robót i sprawdzeniu rozliczenia.
16. Zamawiający zobowiązuje się do sprawdzenia rozliczenia i odbioru robót w terminie do 14 dni roboczych od daty złożenia rozliczenia u pracownika działu technicznego.
17. Wykonawca wystawi fakturę za wykonane jw. roboty w terminie do 7 dni po spisaniu protokołu odbioru robót oraz zaakceptowanym rozliczeniu (karta pracy lub kosztorys powykonawczy)

§ 6

1. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody będące wynikiem nie wykonania lub niewłaściwego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy od chwili potwierdzenia przyjęcia.
2. W szczególności ponosi pełną odpowiedzialność BHP i za ewentualne wypadki robotników, jak i osób trzecich przy prowadzonych robotach odpowiada za stan zabezpieczenia ppoż., ład i porządek w miejscach wykonywania robót.

§ 7

1. Do wykonania zadania wykonawca zobowiązuje się pobierać w uzgodnieniu z Zamawiającym energię elektryczną i wodę przechodzącą przez pomiar (liczniki poboru). Poniesione koszty z tego tytułu obciążają Wykonawcę i zostały ujęte w Kosztach Pośrednich.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność przed dostawcami energii elektrycznej i wody za pobór tych czynników z pominięciem pomiaru lub za udowodnione uszkodzenie urządzeń pomiarowych.
3. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia na cały okres umowy polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie wykonywanej działalności na wartość min 100.000,00 zł (kopia polisy stanowi załącznik do niniejszej umowy).

§ 8

1. Wykonawca pokrywa w całości z własnych środków straty powstałe z jego winy.

§ 9

1. Wykonawca na wykonane roboty udziela zamawiającemu gwarancji na okres 12 miesięcy od daty odbioru robót.

§ 10

1. Zamawiający może odmówić zapłaty wynagrodzenia za roboty dodatkowe lub zamiennie wykonane bez jego zgody, za wyjątkiem robót których natychmiastowe wykonanie jest niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii.
2. Zamawiający pokrywa wartość tych robót, jeżeli konieczność ich wykonania nie powstała z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca.

3. Jeżeli wykonane roboty mają usterki, Zamawiający wezwie Wykonawcę do ich usunięcia, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin.
4. W przypadku niewykonania w określonym terminie pkt. 2, zastosowanie będzie miał § 11 i 12.

§ 11

1. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może:
 - a) jeżeli wady umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem - obniżyć wynagrodzenie za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem - żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi na koszt wykonawcy.

§ 12

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
 - a) za zwłokę w rozpoczęciu określonych w zleceniu robót będą naliczane w następujący sposób:
 - za każdą godzinę zwłoki wartość obowiązującej roboczogodziny określonej w § 3 pkt.1.
 - b) za zwłokę w wykonaniu określonych w zleceniu robót będą naliczane w następujący sposób:
 - za każdy dzień roboczy zwłoki, wartość obowiązującej roboczodniówki na roboty konserwacyjne (8 godz. x stawka roboczogodziny) za dane zlecenia lub przedmiot odbioru. Każdy dzień roboczy zwłoki dotyczy terminu oddania przedmiotu odbioru lub usunięcia usterek przedmiotu odbioru.
 - c) za zwłokę w rozliczeniu się Wykonawcy za miesiąc rozliczeniowy będą naliczone w następujący sposób:
 - za każdy dzień roboczy zwłoki 0,2 % wartości nie złożonego rozliczenia.
2. Za niezastosowanie się do terminu wykonania prac (každorazowo uzgodnionego z pracownikiem działu technicznego) naliczane będą kary w następujący sposób:
 - przy robotach rozliczanych na podstawie faktycznego czasu pracy (godzinowo) w wysokości 0,25% wynagrodzenia rozliczanego za każdą godzinę zwłoki,
 - przy robotach rozliczanych kosztorysem powykonawczym w wysokości 0,2% wynagrodzenia rozliczanego za każdy dzień roboczy zwłoki.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy następujące kary umowne za przekroczenie terminu przysługującego Zamawiającemu na sprawdzenie rozliczenia robót w wysokości 0,2% wartości rozliczenia za każdy dzień roboczy zwłoki po upływie terminu określonego w § 4 pkt 12.
4. Naliczone kary dokumentowane będą notatką przez osoby wymienione w § 13 umowy i wykazane na fakturze poprzez potrącenie z wypłaty należności.

§ 13

1. Zamawiający wyznacza jako koordynatora prac w zakresie realizacji obowiązków umownych.
2. Wykonawca wyznacza jako osobę odpowiedzialną za kontakt bezpośredni ze służbami technicznymi Zamawiającego.
3. Wykonawca wyznacza kierownika robót w osobie upr. bud. Nr, przynależność do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa Nr ewidencyjny

§ 14

1. Strony mogą wypowiedzieć umowę przy zachowaniu 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Zamawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Wykonawca:
 - wykonuje zlecone roboty w sposób niewłaściwy i mimo wezwania nie stosuje się do poleceń Zamawiającego, działa na szkodę Zamawiającego,
 - uporczywie nie wywiązuje się z innych obowiązków określonych umową,
 - opóźnia świadczenia na rzecz Zamawiającego przez okres co najmniej 7 dni.

§ 15

1. W przypadku zaistnienia sporu w związku z wykonaniem niniejszej umowy o wykonanie robót budowlanych strony są zobowiązane wyczerpać najpierw przepisy o postępowaniu mediacyjnym (art. 1831 – art. 18315 k.p.c.) lub drogę postępowania pojednawczego (unormowanego w zapisach art. 184 – art. 186 k.p.c.), którego celem jest ugodowe załatwienie sporu przed sądem - bez potrzeby wytaczania powództwa.
2. Uzasadnione roszczenie strony umowy powinno być skierowane na piśmie do właściwego Sądu w formie pisma procesowego (zawezwanie do próby ugodowej), w myśl przepisów, o których mowa w ust. 1.
3. W przypadku nieskuteczności dróg pojednawczych przewidzianych w ust. 1 każda ze stron uprawniona jest do wystąpienia z pozwem na drogę sądowego dochodzenia roszczeń.
4. Właściwym do rozpoznania sporu, o którym mowa w ust. 3 jest Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, zasady oraz tryby i rozwiązania prawne znajdujące się w ustawie z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw, jak również unormowania zawarte w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (jednolity tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 2095 z późn. zm.), zaś do spraw procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.
6. Umowę niniejszą sporządzono w trzech egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Załączniki do umowy:

1. Oferta
2. Załącznik Nr 1 - Zakres robót konserwacyjnych
3. Załącznik Nr 2 - Wykaz budynków będących w zakresie zamówienia.

Z A M A W I A J Ą C Y

W Y K O N A W C A

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (4.5.2016 L 119/38 Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej PL)

informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Iławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Zarząd Gospodarki Lokalami Sp. z o.o. z siedzibą w Iławie, tel: 89 648 45 35, mail: itbs.ilawa@pro.onet.pl
2. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych możliwy jest pod numerem tel. nr 663 758 916 lub adresem email: admin@itbs-ilawa.pl
3. Dane osobowe Pana/i/ będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenie j/w o ochronie danych oraz Kodeksu Pracy – Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 108) w celu realizacji niniejszej umowy.
4. Odbiorcami Pana/Pani danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa.
5. Dane osobowe Pana/Pani będą przechowywane przez okres: czas realizacji + 5 lat jako okres gwarancyjny i kontrolny.
6. Posiada Pan/i prawo do: żądania od administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania.
7. Przysługuje Panu/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych.
8. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia umowy/ umowy- zlecenia/ umowy o dzieło.

Podpis Administratora