

UMOWA

zawarta w dniu 2016r. w Namysłowie w wyniku wyboru ofert z pominięciem przepisów Prawa zamówień publicznych, na podstawie art. 4 pkt. 8 ustawy – Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004r. (tj. Dz. U. z 2010r., Nr 113, poz. 759 z późn. zm.) pomiędzy: Zakładem Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o. w Namysłowie przy ul. Dubois 5, 46-100 Namysłów, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000019114, NIP 752-13-30-488, REGON 531410741, wysokość kapitału zakładowego 7.114.800,00 zł, reprezentowana przez:

Panią Jolantę Chojnę – Ćwikłę - Prokurenta,
zwanym w dalszej części umowy **Zamawiającym**

a,

..... zamieszkałym, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki, identyfikującym się NIP, REGON, zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą** zawarto umowę o następującej treści..

§1

Zamawiający powierza, a **Wykonawca** zobowiązuje się do wykonania usług budowlanych w ramach bieżących konserwacji w budynkach stanowiących własność Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o. w Namysłowie, budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Spółkę oraz mienia komunalnego powierzonego Spółce w administrowanie.

§2

1. Wynagrodzenie za przedmiot umowy określony w § 1, zgodnie z przeprowadzonym zapytaniem, ustala się w oparciu o wysokość zabezpieczonych środków budżetowych oraz:

a) w strefie mieszkaniowej cena za 1 roboczogodzinę brutto bez narzutów (cena netto + obowiązujący podatek VAT) w tym cena roboczogodziny netto + obowiązujący podatek VAT.

oraz narzutów:

R-g zł/h netto, R-gzł/h brutto,

Koszty pośrednie liczone do roboczogodziny i sprzętu netto -,

Zysk liczone do roboczogodziny i sprzętu netto -,

Koszty zaopatrzenia liczone do materiałów -

b) w strefie użyteczności publicznej cena z 1 roboczogodzinę brutto bez narzutów (cena netto + obowiązujący podatek VAT) w tym cena roboczogodziny netto + obowiązujący podatek VAT.

oraz narzutów:

R-g zł/h netto, R-gzł/h brutto,

Koszty pośrednie liczone do roboczogodziny i sprzętu netto -,

Zysk liczone do roboczogodziny i sprzętu netto -,

Koszty zaopatrzenia liczone do materiałów -

§3

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania usług w następujących terminach:

1. Usuwanie awarii i zagrożeń w ciągu 6 godzin od przyjęcia zgłoszenia,
2. Drobne usługi remontowe i naprawy bieżące w ciągu 2 dni po uzgodnieniu zakresu robót z upoważnionym przedstawicielem **Zamawiającego**,

§4

1. Powierzenie wykonania przedmiotu umowy podwykonawcy, wymaga zgody **Zamawiającego** po uprzedniej akceptacji projektu umowy **Wykonawcy** z podwykonawcą.
2. Po akceptacji przez **Zamawiającego** projektu umowy **Wykonawcy** z podwykonawcą, **Wykonawca** dostarczy **Zamawiającemu** oryginał umowy zawartej z podwykonawcą, tożsamy z uprzednio zaakceptowanym projektem umowy przez **Zamawiającego**.
3. Zapisy umowy zawartej pomiędzy **Wykonawcą** a podwykonawcą, nie mogą być sprzeczne z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy **Zamawiającym** a **Wykonawcą**.

§5

Termin rozpoczęcia usługi ustala się na dzień: od dnia podpisania umowy do dnia 31.01.2018r.

§6

1. **Wykonawca** zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy tylko z materiałów i urządzeń własnych, które posiadają:
 - a) certyfikat na znak bezpieczeństwa, wykazujący, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznym określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych,
 - b) deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną w przypadku wyrobów, dla których nie ustawiono Polskiej Normy, jeżeli nie są one objęte certyfikacją określoną w punkcie a),
2. Na każde żądanie **Zamawiającego** (Koordynatora) **Wykonawca** zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat lub deklarację zgodności z obowiązującymi normami lub aprobatą techniczną.

§7

Obowiązki Koordynatora ze strony Zamawiającego pełnić będzie Pan Bogdan Żurek.

Obowiązki przedstawiciela ze strony Wykonawcy pełnić będzie Pan

§8

1. Strony ustalają, że ostateczne rozliczenie usług będzie odbywać się na podstawie faktur końcowych, na podstawie i po pisemnym potwierdzeniu przez przedstawiciela ze strony **Zamawiającego**.
2. **Zamawiający** zobowiązuje się zapłacić faktury końcowe w terminie do 14 dni od daty dostarczenia **Zamawiającemu** prawidłowo wystawionej faktury.
3. **Wykonawca** zobowiązuje się do wystawienia końcowej faktury w terminie do 7 dni od daty odbioru przedmiotu umowy.
4. Faktura wystawiona bezpodstawnie lub nieprawidłowo zostanie zwrócona **Wykonawcy**.
5. Fakturę należy wystawić na adres uzgodniony z przedstawicielem ze strony Zamawiającego.
6. Za datę zapłaty strony uważają dzień obciążenia rachunku bankowego **Zamawiającego**,
7. Strony postanawiają, że **Wykonawca** nie może przenieść na osoby trzecie wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.

§9

1. Zakończenie usługi stwierdzone zostanie protokołem odbioru, spisany w obecności **Zamawiającego** i **Wykonawcy**.
2. O terminie zakończenia usługi **Wykonawca** zawiadamia Koordynatora ze strony **Zamawiającego**.

§10

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru będzie przedmiot umowy określony w §1, wykonany w stu procentach – po uporządkowaniu terenu usług, obiektu.
2. **Wykonawca** zgłasza pisemnie **Zamawiającemu** gotowość do odbioru.
3. **Zamawiający** powołuje Komisję odbioru.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady przedmiotu umowy, to **Zamawiającemu** przysługują następujące uprawnienia:
 - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia – może odmówić dokonania odbioru do czasu usunięcia wad,
 - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
 - a) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, **Zamawiający** może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, według własnego uznania i na zasadach jakie uzna za słuszne;
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, **Zamawiający** może odstąpić od umowy na zasadach przewidzianych przepisami prawa lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi – bez dodatkowego wynagrodzenia albo też powierzyć wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt i niebezpieczeństwo **Wykonawcy**.
5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w tej dacie wad.
6. **Wykonawca** zobowiązany jest do usunięcia wad niezwłocznie po utrzymaniu zawiadomienia od **Zamawiającego**, jednak nie później niż w terminie 14 dni. Dalsze przedłużenie terminu możliwe jest za pisemną zgodą **Zamawiającego**.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia **Zamawiającego** o usunięciu wad oraz do zgłoszenia u **Zamawiającego** żądania wyznaczenia terminu na odbiór usług ocenionych uprzednio jako wadliwe.
8. **Zamawiający** wyznacza także ostateczny, pogwarancyjny odbiór usług przed upływem terminu gwarancji oraz termin na protokolarnie stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi.
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 przez **Wykonawcę**.

§ 11

1. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność **Wykonawcy** z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy zostanie rozszerzona i będzie równa okresowi trwania gwarancji.
2. **Wykonawca** udziela gwarancji na wykonane usługi na okres miesięcy, licząc od daty jego odbioru, bez zastrzeżeń ze strony **Zamawiającego**, zobowiązując się do bezpłatnego usuwania wad fizycznych przedmiotu umowy, jeżeli wady te ujawnią się we wskazanym wyżej okresie.
3. O wykryciu wady przedmiotu umowy w okresie gwarancji **Zamawiający** obowiązany jest zawiadomić **Wykonawcę** na piśmie. Wiążącą **Wykonawcę** formą zawiadomienia o wadzie jest również zawiadomienie dokonane przez **Zamawiającego** za pośrednictwem telefonu, faksu lub poczty elektronicznej – potwierdzone następnie na piśmie.
4. Istnienie wady strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady – zastrzeżeniem ust. 5.
5. W razie uchylenia się przez **Wykonawcę** od obowiązków określonych w ust. 4 – dokonane w tym względzie jednostronne ustalenia **Zamawiającego** – przedstawione **Wykonawcy** w jednej z form przewidzianych dla zawiadomienia o wadzie – są dla **Wykonawcy** wiążące.
6. Ustalony przez strony termin usunięcia wady liczony jest od daty jego ustalenia, zaś w przypadku określonym w ust. 5 – od daty zawiadomienia **Wykonawcy** o ustaleniach **Zamawiającego** w przedmiocie sposobu i terminu usunięcia wady. Jako datę zawiadomienia

przyjmuję się datę przekazania **Wykonawcy** informacji w formie telefonicznej, za pośrednictwem faksu lub poczty elektronicznej, a w przypadku zawiadomienia dokonanego wyłącznie na piśmie – datę, w której pismo zostało **Wykonawcy** doręczone bądź też **Wykonawca** miał możliwość zapoznania się z jego treścią.

7. **Wykonawca** zobowiązany jest do zawiadomienia **Zamawiającego** o usunięciu wad oraz do zgłoszenia u **Zamawiającego** żądania wyznaczenia terminu na odbiór wykonanych w tym zakresie usług – w jednej z form przewidzianych dla zawiadomienia o wadach.
8. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie przez strony.
9. W przypadku nie usunięcia przez **Wykonawcę** wad ujawnionych w okresie gwarancji w uzgodnionym przez strony terminie albo w terminie jednostronnie ustalonym przez **Zamawiającego** – zgodnie z ust. 5 – **Zamawiający** ma prawo powierzenia usunięcia stwierdzonych wad innemu podmiotowi – na koszt i niebezpieczeństwo **Wykonawcy**.

§ 12

1. Oprócz wypadków wymienionych w przepisach Kodeksu cywilnego, **Zamawiającemu** przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
 - 1) w przypadku likwidacji przedsiębiorstwa **Wykonawcy**; odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia przez **Zamawiającego** wiadomości o powyższej okoliczności;
 - 2) gdy **Wykonawca** nie rozpoczął usługi bez uzasadnionych przyczyn albo nie kontynuuje ich – pomimo wezwania **Zamawiającego** złożonego na piśmie; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty, w której bezskutecznie upłynął wyznaczony przez **Zamawiającego** termin do rozpoczęcia usługi lub ich kontynuacji przez **Wykonawcę**;
 - 3) gdy opóźnienie **Wykonawcy** w zakresie zakończenia realizacji przedmiotu umowy przekracza 30 dni; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty, w której upłynął 30-dniowy termin opóźnienia.
2. Jeżeli **Wykonawca** wykonuje usługi w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, **Zamawiający** może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu – zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego – **Zamawiający** może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie usług innemu podmiotowi na koszt i niebezpieczeństwo **Wykonawcy**.
3. Odstąpienie od umowy, określone w ust. 1 pkt 2-4 i ust. 2, nastąpi z winy **Wykonawcy**.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
5. W wypadku odstąpienia od umowy, **Wykonawcę** oraz **Zamawiającego** obciążają następujące obowiązki:
 - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy **Wykonawca** przy udziale **Zamawiającego** sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji usługi w toku – według stanu na dzień odstąpienia od umowy,
 - 2) **Wykonawca** zabezpieczy przerwane usługi w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z czyjej winy dokonano odstąpienia od umowy,
 - 3) **Zamawiający** – w razie odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od **Wykonawcy** – obowiązany jest do:
 - a) dokonania odbioru usług przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za usługi, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - b) przyjęcia od **Wykonawcy** pod swój dozór teren budowy.

§ 13

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień niniejszej umowy przez stronę, zapłaci ona drugiej stronie karę umowną.
2. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:

- 1) za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy - w wysokości 0,2 % wartości wynagrodzenia, określonego w § 2 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, w okresie rękojmi za wady przedmiotu umowy lub w okresie gwarancji - w wysokości 0,4 % wartości wynagrodzenia, określonego w § 2 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - 3) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od **Wykonawcy** – wysokości 10% wartości wynagrodzenia, określonego w §2 ust. 1,
 - 4) w innych przypadkach niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z umowy – w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia, określonego w §2 ust. 1.
3. **Zamawiającemu** przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną - do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. **Zamawiającemu** przysługuje prawo do potrącenia kar umownych z faktury **Wykonawcy**.

§ 14

Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków, dotyczące pracowników **Wykonawcy**, innych osób z pomocą, których **Wykonawca** wykonuje przedmiot umowy oraz osób trzecich, w tym także wynikające z ruchu pojazdów mechanicznych, powstałe w trakcie prowadzenia usług.

§ 15

Zmiana postanowień niniejszej umowy może być dokonana przez obie strony formie pisemnej w drodze aneksu do niniejszej umowy, pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz właściwe przepisy szczególne.

§ 17

Mogące wyniknąć spory ze stosunku objętego niniejszą umową, strony poddadzą pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwego sądu, określonego według siedziby **Zamawiającego**.

§ 18

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze otrzymuje **Zamawiający** i 1 egzemplarz - **Wykonawca**.

Wykonawca:

Zamawiający: