

U M O W A

Zawarta w dniu2016 r. 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, wpisany 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, reprezentowany 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, zgodnie z zapytaniem ofertowym przeprowadzonym w dniu 25.01.2016r., powierza, a **Wykonawca** zobowiązuje się do wykonywania usług hydraulicznych w zakresie instalacji wodno - kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania oraz gazowych w budynkach stanowiących własność Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o. w Namysłowie, w 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:

cena roboczogodziny w strefie mieszkaniowej brutto (z uwzględnieniem obowiązującej stawki VAT) – zł/h

cena roboczogodziny w obiektach użyteczności publicznej brutto (z uwzględnieniem obowiązującej stawki VAT) – zł/h

Ko - %

Kz - %

Z - %

2. **Wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne za pełnienie pogotowia hydraulicznego wynosi zł netto + obowiązujący podatek VAT.**

3. **Okres gwarancji na wykonane prace wynosi miesiące.**

4. **Wykonawca** wykona roboty objęte zamówieniem w następującym zakresie:

1) wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej,

2) wymiana urządzeń sanitarnych,

3) wymiana, wykonywanie oraz remont instalacji centralnego ogrzewania,

4) wymiana instalacji gazowej,

5) usuwanie awarii sieci wodociągowych, gazowych, kanalizacji deszczowej i sanitarnej,

6) pełnienie pogotowia technicznego instalacji wodno - kanalizacyjnej, gazowej c.o. w godzinach 6:00 – 22:00.

5. Wynagrodzenie ustalone na podstawie ust. 1 zawiera wszystkie koszty związane z realizacją zadania niezbędne do jego wykonania, m.in.:

1) wartość zamówienia,

2) wszelkie opłaty i odszkodowania za szkody, koszty oraz straty wynikłe w związku z tą usługą.

§ 3

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**.

§ 4

Wykonawca usługi objęte zamówieniem wykona bez udziału podwykonawców.

§ 5

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia podpisania umowy do dnia 31.01.2017 r.

§ 6

Przedmiot umowy należy wykonać zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), z zastosowaniem wyrobów budowlanych zgodnych z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U z 2004 r. Nr 92, poz. 881 z późn. zm.), sztuką budowlaną, wszelkimi niezbędnymi przepisami, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej, zapewniając bezpieczne i higieniczne warunki pracy, stosując wyroby budowlane posiadające stosowne aprobaty techniczne.

§ 7

1. **Wykonawca** zobowiązany jest dostarczyć do wykonania przedmiotu umowy niezbędne materiały i urządzenia we własnym zakresie bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Na każde żądanie **Zamawiającego** (Koordynatora ze strony **Zamawiającego**), **Wykonawca** zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat zgodności z obowiązującymi normami lub aprobatą techniczną.

§ 8

1. Obowiązki Koordynatora ze strony **Zamawiającego** pełnić będzie Inspektor Nadzoru Pan Piotr Szczepański oraz Pan Bogdan Żurek.
2. Obowiązki Koordynatora ze strony **Wykonawcy** pełnić będzie Pan
3. **Wykonawca** zobowiązany jest każdorazowo, na wniosek **Zamawiającego**, do delegowania swojego Koordynatora celem uczestniczenia w kontroli oraz w komisji odbioru usługi.

§ 9

1. Zapłata wynagrodzenia należnego **Wykonawcy** będzie następowała po wykonaniu usługi na podstawie protokołu odbioru usługi według obmiaru powykonawczego i stawek z zapytania ofertowego. **Wykonawca** zobowiązuje się do przedłożenia faktury zatwierdzonej przez Koordynatora ze strony **Zamawiającego** w ciągu 14 dni po upływie miesiąca, w którym usługi zostały wykonane i odebrane.
2. Faktura będzie płatna w terminie do 14 dni po otrzymaniu przez **Zamawiającego** prawidłowo wystawionej faktury
3. Faktura wystawiona bezpodstawnie lub nieprawidłowo zostanie zwrócona **Wykonawcy**.
4. Wynagrodzenie za pełnienie pogotowia hydraulicznego płatne będzie w okresach półrocznych.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany wynagrodzenia za pełnienie pogotowia w przypadku zamiany ilości budynków objętych pogotowiem.
6. Za datę zapłaty strony uważają dzień obciążenia rachunku bankowego **Zamawiającego**.
7. Strony postanawiają, że **Wykonawca** i podwykonawca nie może przenieść na osoby trzecie wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.

§ 10

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru będzie przedmiot umowy określony w § 1, wykonany w stu procentach - po uporządkowaniu terenu usługi.
2. **Wykonawca** zgłasza pisemnie **Zamawiającemu** gotowość do odbioru, najpóźniej w dniu zakończenia realizacji zadania, określonego w § 1.
3. **Zamawiający** powołuje Komisję odbioru w terminie do 7 dni od daty zakończenia usługi, określonego w § 1.
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.
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 otrzymaniu zawiadomienia od **Zamawiającego**, jednak nie później niż w terminie 7 dni. Dalsze przedłużenie terminu możliwe jest za zgodą **Zamawiającego**.
7. **Wykonawca** zobowiązany jest do zawiadomienia **Zamawiającego** o usunięciu wad oraz do zgłoszenia u **Zamawiającego** żądania wyznaczenia terminu na odbiór usługi ocenionej uprzednio jako wadliwe.
8. **Zamawiający** wyznacza także ostateczny, pogwarancyjny odbiór usługi 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. Oprócz wypadków wymienionych w przepisach Kodeksu cywilnego, **Zamawiającemu** przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
 - 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; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia przez **Zamawiającego** wiadomości o powyższych okolicznościach;
 - 2) w przypadku likwidacji przedsiębiorstwa **Wykonawcy**; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia przez **Zamawiającego** wiadomości o powyższej okoliczności;
 - 3) gdy **Wykonawca** nie rozpoczął usługi bez uzasadnionej przyczyny albo nie kontynuuje jej – 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**;
 - 4) 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 usługi 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 przerwana usługę w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której 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) przejścia od **Wykonawcy** pod swój dozór terenu usługi.

§ 12

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 10 % wartości wynagrodzenia należnego za miesiąc, w którym stwierdzono nieterminowość usługi,
 - 2) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze - w wysokości 0,4 % wartości wynagrodzenia należnego za usługę, w których stwierdzono wady, za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - 3) z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z umowy - w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia należnego za miesiąc, w którym stwierdzono niewykonanie lub nienależyte wykonanie usługi – przy uwzględnieniu wynagrodzenia, które przysługiwałoby **Wykonawcy**, gdyby należycie wykonywał obowiązki wynikające z umowy,
 - 4) z tytułu odstąpienia od umowy lub wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn zależnych od **Wykonawcy** - w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia ustalonego zgodnie z § 2 ust. 1 na dany rok.
2. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z winy **Zamawiającego** w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia ryczałtowego ustalonego zgodnie z § 2 ust. 1 na dany rok.
3. Stronom przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. **Zamawiającemu** przysługuje prawo do potrącenia kar umownych z faktur **Wykonawcy**.
5. Strony za obopólnym porozumieniem mogą odstąpić od egzekucji naliczonych kar umownych.

§ 13

Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od ryzyk budowlanych i montażowych oraz do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody i 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 prac.

§ 14

Zakazuje się istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru **Wykonawcy**.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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

Wykonawca:

Zamawiający: