

## UMOWA (projekt)

dotycząca wykonania usług związanych z obsługą,

doradztwem technicznym i nadzorem nad nieruchomościami,

zawarta w dniu ..... października 2024 roku w Jastrzębiu-Zdroju, której stronami są:

1. Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Daszek” sp. z o. o. z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju, ul. 1 Maja 15, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041091 przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy, REGON: 273673428, NIP: 633-19-38-909, Kapitał Zakładowy wynosi 17 675 000,00 zł, reprezentowana przez Zarząd w osobach:

Warlewski Krzysztof – Prezes Zarządu,

Nina Gorzycka – Członek Zarządu,

zwana dalej Zamawiającym.

2. ...., tel....., e-mail: ....., NIP: ....., zwany dalej Wykonawcą.

Umowa o treści następującej:

### § 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi związane z obsługą, doradztwem technicznym i nadzorem nad nieruchomościami eksploatowanymi przez Zamawiającego (zgodnie z treścią Zapytania ofertowego nr ZAP U/15/2024).
2. Zakres usług objętych umową w szczególności obejmuje:
  - 1) wykonywanie przeglądów na zlecenie Zamawiającego w zakresie budowlanym m. in. dla potrzeb prowadzonych Książek Obiektów Budowlanych (dalej KOB), w zakresie budowlanym,
  - 2) bieżące prowadzenie KOB,
  - 3) przygotowanie kosztorysów inwestorskich na potrzeby Zamawiającego,
  - 4) wykonywanie kontroli techniczno-budowlanych oraz nadzór nad realizacją zleceń pokontrolnych,
  - 5) doradztwo techniczne i pomoc techniczna dla Zamawiającego,
  - 6) pomoc w rozwiązywaniu problemów technicznych wynikających ze zgłoszeń lokatorów m.in. w zakresie remontów, modernizacji,
  - 7) kontrola nad zleconymi przez Zamawiającego robotami budowlanymi oraz remontami, modernizacjami, pod względem jakości ich wykonania i rozliczeń finansowych (kosztorys),
  - 8) wykonywanie odbiorów oraz rozliczeń finansowych (weryfikacja kosztorysów) realizowanych na zlecenie Zamawiającego robót budowlanych oraz remontów, modernizacji,
  - 9) reprezentowanie Zamawiającego, współdziałanie z urzędami, instytucjami, osobami prawnymi i fizycznymi w zakresie wynikającym z przepisów prawa, w sprawach związanych z bieżącą eksploatacją zasobów,
  - 10) pomoc w opracowywaniu materiałów przetargowych, rozstrzyganiu postępowań przetargowych, uczestniczenie w pracach komisji przetargowych, w zakresie określonym w ustępie pierwszym niniejszego paragrafu.

## § 2

Obowiązki stron.

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy wszelkie posiadane dokumenty niezbędne do realizacji przedmiotu umowy.
2. Wykonawca:
  - 1) wykona przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  - 2) wykona przedmiot umowy na własny koszt, zapewniając wszelkie materiały i opracowania niezbędne do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zapewni wszelkie niezbędne uzgodnienia, opinie i sprawdzenia dotyczące przedmiotu umowy.
3. Wykonawca nie wykonuje napraw usterek ani żadnych prac budowlanych w zakresie usług opisanych w §1 ust. 2 pkt 6) niniejszej umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się do reakcji na zgłoszenia dotyczące awarii: do 3 dni, a w nagłych przypadkach w ciągu 1 dnia. Wykonawca po zgłoszeniu awarii przeprowadza wizję, a następnie niezwłocznie przekazuje Zamawiającemu informację pisemną na temat stanu technicznego, proponowanych rozwiązań i szacowanych kosztów napraw, prowadzenia konsultacji oraz ustalenia zakresu prac.
5. Strony ustalają, że osobami upoważnionymi do kontaktu, odbioru zakresu przedmiotu umowy oraz akceptowania i ustalania rozwiązań technicznych są:
  - ze strony Zamawiającego – Krzysztof Warlewski, Nina Gorzycka,
  - ze strony Wykonawcy – .....

## § 3

Strony ustalają wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości ..... zł ..... miesięcznie (słownie: ...../100).

Wynagrodzenie określone w ust. 1 jest wynagrodzeniem ryczałtowym i nie podlega indeksacji.

Termin płatności ustala się na 14 dni od daty dostarczenia rachunku Zamawiającemu.

## § 4

1. Czas trwania umowy określa się do 31 grudnia 2025 roku.
2. Strony przewidują możliwość przedłużenia umowy na czas nie dłuższy niż trzy miesiące. Przedłużenie umowy może mieć formę zlecenia.

## § 5

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy bez zapłaty kar umownych jeśli:
  - 1) zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja przedsiębiorstwa Wykonawcy,
  - 2) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - 3) Wykonawca nie rozpoczął świadczenia usług wynikających z niniejszej umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie wykonuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie (dopuszczalna forma mailowa).
  - 4) Wykonawca przerwał z własnej inicjatywy świadczenie usług i przerwa ta trwa dłużej niż jeden miesiąc.
2. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy jeśli:



- 1) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny współpracy niezbędnej do realizacji przedmiotu umowy.
- 2) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, że 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 i powinno zawierać jego uzasadnienie.

#### **§ 6**

1. Strony zastrzegają możliwość odstąpienia od umowy z innych przyczyn niż wskazane w § 5. W takim wypadku strona odstępująca od umowy zapłaci karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia należnego za czas pozostały do zakończenia okresu na jaki umowa została zawarta.
2. Jeżeli Wykonawca nie wykona terminowo czynności przewidzianych §2 ust. 4, zapłaci na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 1% wynagrodzenia miesięcznego brutto za każdy dzień opóźnienia.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
4. Kara umowna będzie płatna na rachunek bankowy uprawnionej strony w terminie 30 dni od otrzymania noty obciążeniowej.

#### **§ 7**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
4. Spory wynikające z niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**Zamawiający**

**Wykonawca**