**WZÓR UMOWY**

**UMOWA Nr 272. …. .2023**

Zawarta dnia …………… **2023 r.** w Osielsku pomiędzy

**Gminą Osielsko**, z siedzibą Urzędu Gminy Osielsko, ul. Szosa Gdańska 55A  
86-031 Osielsko, posiadającą NIP 554-28-32-610, reprezentowaną przez:

Wojciecha Sypniewskiego – Wójta Gminy,

przy kontrasygnacie Bogumiły Nalaskowskiej – Skarbnika Gminy

zwaną dalej **"Zamawiającym"**,

a  
………………………………………………………………………………………………...…………………………………………………………………………………………………...……………………………………………………………………………………………………...

zwanym dalej **"Wykonawcą",**

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji zamówienie na:

**„Wykonanie rocznej okresowej kontroli stanu technicznego budynków i instalacji stanowiących zasób komunalny Gminy Osielsko”** zgodnie z ofertą Wykonawcy z dnia ……………. 2023 r. stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.

1. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy obejmuje:
2. Przeprowadzenie okresowej rocznej kontroli obiektów budowlanych, polegającej  
   na sprawdzeniu stanu technicznego:

* elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
* instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
* instalacji gazowych,

zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ppkt. a, b i c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz w oparciu o zakres kontroli opisany w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16 sierpnia 1999 r. (Dz. U. 1999, Nr 74, poz. 836 z późn. zm.).

1. **Sporządzenie protokołów z przeprowadzonych przeglądów (podpisanych przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i uprawnienia zawodowe) oraz sporządzenie opinii i zaleceń na podstawie przeprowadzonych kontroli i badań.**
2. Zakres rzeczowy wykonywania przedmiotu umowy w zakresie instalacji gazowych, w szczególności obejmuje:
3. Przeprowadzenie przeglądu instalacji gazowych na długości od zaworu głównego po urządzenie odbiorcze w mieszkaniach i lokalach użytkowych włącznie. Przegląd pomieszczeń, w których zlokalizowane są instalacje, dostęp do zaworów i kurków, przejście przewodów przez zewnętrzne ściany budynków, stężenie gazu w piwnicach, szczelność połączeń gwintowanych i kurków, stężenie gazu we wnękach gazomierzowych, szczelności połączeń, gazomierza i aparatów gazowych w lokalach, stan kratek wentylacyjnych, pomalowania przewodów na kolor żółty, oznakowania przyłączy. Przez instalację gazową należy rozumieć definicję zawartą w § 3 pkt. 13 Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych: instalacja gazowa – układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami.
4. Przeprowadzenie przeglądu instalacji gazu płynnego na długości od połączenia reduktora z króćcem na butli po urządzenie odbiorcze wraz z tym urządzeniem. Przez instalację gazu płynnego należy rozumieć definicję zawartą w § 3 pkt. 14 Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych: instalacja gazu płynnego – układ przewodów gazowych z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, zasilany ze źródła gazu płynnego, mający początek w miejscu połączenia przewodu gazowego z kurkiem głównym gazowym, a zakończenie na urządzeniach gazowych, wraz z tymi urządzeniami; w przypadku instalacji gazu płynnego zasilanej z pojedynczej butli gazowej początkiem instalacji jest miejsce połączenia reduktora z króćcem zaworu na butli
5. **Sporządzenie protokołów z przeglądu instalacji gazowej: jednego dla nieruchomości oraz protokołów dla każdego lokalu odnośnie instalacji gazowej  
   i instalacji gazu płynnego.**
6. Odcięcie dopływu gazu do lokalu mieszkalnego w razie konieczności wraz z poinformowaniem najemcy o zagrożeniu oraz uzyskanie pisemnego potwierdzenia przyjęcia tych informacji do wiadomości przez użytkownika lokalu mieszkalnego i zawiadomienie o tym fakcie dostawcy gazu.
7. Poinformowanie Zamawiającego w formie pisemnej o dokonaniu odcięcia gazu.
8. W trakcie dokonywania przeglądu i stwierdzenia nieszczelności, Wykonawca dokonuje usunięcia drobnych usterek niewymagających rozkręcania instalacji gazowej; w szczególności dotyczy to dokręcenia śrubunków i korków.
9. Wykaz obiektów objętych przeglądem, o którym mowa w ust. 1 określa załącznik nr 2  
   do niniejszej umowy „Wykaz obiektów podlegających kontroli”.
10. Przed rozpoczęciem kontroli Wykonawca zapozna się z protokołami z poprzednich kontroli, protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w ww. budynkach  
    w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń.
11. Dane budynków niezbędne do sporządzenia protokołów będą udostępnione do wglądu w książkach obiektu w siedzibie Zamawiającego.
12. Protokoły z kontroli okresowej zostaną sporządzone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami Prawa budowlanego, a w szczególności powinny zawierać dane wymienione w § 4 ust. 4 i ust. 5 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.) Ponadto protokoły muszą zawierać informację o wykonanych zaleceniach z poprzedniego protokołu oraz zalecenia z dokonanego przeglądu z podziałem na naprawy główne, naprawy bieżące, konserwację (zgodnie z § 7 ust. 2 w/w rozporządzenia) z określeniem dla każdej z tej kategorii wymaganego terminu ich wykonania, z uwzględnieniem zapisów § 7 ust. 4 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
13. Zamawiający dopuszcza dowolną formę protokołu zawierającego wszystkie informacje wynikające z przepisów Prawa budowlanego i wymagań Zamawiającego, określonych w niniejszej umowie.
14. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu protokoły z kontroli okresowej oddzielnie  
    na poszczególne budynki po 1 egzemplarzu.

**§ 2**

1. Wykonawca jest zobowiązany do realizacji przedmiotu Umowy w okresie od dnia podpisania umowy do dnia **31 marca 2023 r.**
2. Przeglądy poszczególnych budynków i w poszczególnych lokalach odbędą się według harmonogramu przygotowanego przez Wykonawcę w terminie **10 dni od dnia podpisania niniejszej umowy** i uzgodnionego z Zamawiającym.
3. Wykonawca zobowiązuje się do zawiadomienia poprzez rozwieszenie na terenie poszczególnych posesji ogłoszeń, zawierających informację o terminie, osobie i numerze telefonu kontaktowego do osoby przeprowadzającej przegląd poszczególnych lokali. Zawiadomienie powinno być wywieszone minimum **5 dni** przed wyznaczonym terminem przeglądu.
4. Wykonawca przekaże Zamawiającemu kompletne i zgodne z umową protokoły, o których mowa w § 1 umowy, w siedzibie Zamawiającego w ww. terminie.
5. Odbiór przedmiotu umowy odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przygotowanego przez Wykonawcę.
6. Datę podpisania przez Zamawiającego protokołu, o którym mowa w ust. 5, traktuje się jako datę wykonania i odbioru przedmiotu umowy.
7. Do protokołu odbioru Wykonawca dołączy wykaz opracowanych protokołów oraz pisemne oświadczenie, że protokoły są kompletne, zawierają wszystkie elementy określone przepisami prawa i niniejszą umową.
8. W przypadku stwierdzenia wadliwości lub braku kompletności przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest bez dodatkowego wynagrodzenia do usunięcia wad poprzez naniesienie poprawek i uzupełnienie braków, w terminie wyznaczonym pisemnie przez Zamawiającego.

**§ 3**

W uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może zlecić Wykonawcy, za odrębnym wynagrodzeniem, wykonanie dodatkowych usług (np. przeglądów lub opinii) wg stawek określonych w ofercie oraz niniejszej umowie.

**§ 4**

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac z należytą starannością, z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej działalności.
2. Wykonawca będzie realizował każdy przegląd przy użyciu profesjonalnego sprzętu posiadającego niezbędne certyfikaty, atesty, świadectwa jakości i spełniających wszystkie wymogi norm określonych obowiązującym prawem.
3. Każdorazowo po wykonaniu przeglądu, osoby upoważnione do jej realizacji przywrócą stan poprzedni w zakresie porządku i czystości w miejscu wykonywanych prac.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w mieniu Zamawiającego powstałe w związku z realizacją przedmiotu Umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania przez wszystkie osoby upoważnione przez niego do realizacji umowy odpowiednich kwalifikacji oraz przeszkolenia i aktualnych uprawnień wymaganych przepisami prawa, w szczególności przepisami bhp i ppoż. oraz z zapisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

**§ 5**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie w kwocie netto ………………. **zł,** co stanowi kwotę brutto ……………. **zł** (słownie: ……………………………………………………………………………………).
2. Wynagrodzenie wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie płatne w formie ryczałtu i nie podlega indeksacji z tytułu inflacji.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszystkie koszty Wykonawcy związane z wykonaniem umowy.
4. Rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy realizowane będzie na podstawie jednej faktury wystawionej przez Wykonawcę. Podstawę do sporządzenia faktury stanowić będzie protokół odbioru.
5. Zapłata za wykonanie przedmiotu umowy dokonana zostanie przez Zamawiającego bezpośrednio na konto Wykonawcy nr ……………………………………………………. w terminie do 30 dni od daty jej doręczenia Zamawiającemu.
6. Wykonawca oświadcza, że wskazany w umowie rachunek płatności, na którego konto Zamawiający ma obowiązek zapłaty za przedmiot umowy, jest rachunkiem firmowym Wykonawcy i został do niego utworzony wydzielony rachunek VAT.
7. Zapłata należności za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy będzie dokonana tzw. mechanizmem podzielonej płatności.
8. W razie zwłoki w zapłacie wierzytelności pieniężnych strony zobowiązują się do zapłaty odsetek ustawowych.
9. Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT, uprawnionym do wystawienia faktury VAT, zarejestrowanym pod numerem NIP ………………………..

**§ 6**

1. Przedstawicielem Zamawiającego jest:
2. Paweł Kujawa – inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej i komunalnej

tel. 509 998 138, 52 324 18 53, e-mail: [p.kujawa@osielsko.pl](mailto:p.kujawa@osielsko.pl) – dla całego zasobu,

1. Elżbieta Chałubek – inspektor UG – tel. 52 324 18 63, e-mail: [echalubek@osielsko.pl](mailto:echalubek@osielsko.pl) – dla budynków położonych w miejscowości Bożenkowo.
2. Przedstawicielem Wykonawcy jest: ……………………. – tel. …………………………

**§ 7**

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kar umownych:
2. za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 2 % kwoty brutto określonej w § 5 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, licząc od ustalonego w § 2 terminu ich wykonania,
3. za nieprawidłowości w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 2 % kwoty brutto określonej w § 5 ust. 1, za każdy dzień występowania nieprawidłowości liczony od dnia stwierdzenia nieprawidłowości do dnia ich usunięcia,
4. za odstąpienie przez Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca - w wysokości 20% kwoty brutto określonej w § 5 ust. 1.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
6. Wykonawca wyraża zgodę na dokonanie potrącenia przez Zamawiającego kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

**§ 8**

1. Oprócz przypadków określonych w Kodeksie Cywilnym, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:
2. gdy zostanie ogłoszona likwidacja firmy Wykonawcy lub zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Wykonawcy,
3. Wykonawca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy oraz nie rozpoczyna realizacji pomimo pisemnego wezwania ze strony Zamawiającego,
4. Wykonawca przerwał realizację przedmiotu umowy i nie kontynuuje realizacji umowy, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
5. jeżeli Wykonawca opóźnia się z wykonaniem przedmiotu umowy powyżej 14 dni.
6. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 9**

Wykonawca nie może zbywać ani przenosić na rzecz osób trzecich praw i wierzytelności powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy, bez uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego.

**§ 10**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy i jej załączników wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory, które nie będą mogły być rozstrzygnięte w sposób polubowny, będą rozstrzygane przez sad powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo budowlane.
4. Do niniejszej umowy nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.) - art. 2 ust. 1  
   pkt. 1 tejże ustawy.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa egzemplarze dla Zamawiającego, a jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA**

**Załącznik nr 2 do umowy Nr 272. ….. 2023**

**Wykaz obiektów podlegających kontroli**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Adres obiektu budowlanego** | **Powierzchnia w m2** | **Ilość lokali** |
| **Osielsko** | | |
| ul. Szosa Gdańska 55 A – budynek UG | 1040,10 |  |
| ul. Szosa Gdańska 55 A – budynek kotłowni UG | 90,00 |  |
| ul. Szosa Gdańska 21 A – pomieszczenie tymczasowe | 31,80 | 1 |
| ul. Centralna 6 A – budynek użyteczności publicznej z garażami |  |  |
| ul. Centralna 6 – budynek mieszkalny z garażami | 850,00 | 7 |
| ul. Centralna 7 – część mieszkalna w Szkole | 350,00 | 6 |
| ul. Zatokowa 9 – budynek mieszkalny |  | 6 |
| ul. Centralna – osiedle handlowe - budynek toalety publicznej | 5,38 |  |
| **Niwy** | | |
| ul. Rybiniecka 3 – budynek komunalny | 60,00 |  |
| **Jarużyn** | | |
| ul. Starowiejska 30 – sklep | 116,00 |  |
| **Maksymilianowo** | | |
| ul. Szkolna 1 – budynek użyteczności publicznej /  - budynek mieszkalny | 306,00 | 1  2 |
| ul. Szkolna 5 – budynek mieszkalny | 229,00 | 4 |
| ul. Sygnałowa 3 – budynek mieszkalny | 86,67 | 2 |
| ul. Sygnałowa 3 – budynek gospodarczy | 24,00 |  |
| **Niemcz** | | |
| ul. Bydgoska 35 – część mieszkalna w Szkole | 278,70 | 2 |
| ul. Pod Wierzbami 2 – budynek użyteczności publicznej – poczta | 180,90 |  |
| **Żołędowo** | | |
| ul. Bydgoska 26 – budynek mieszkalny | 221,70 | 2 |
| ul. Bydgoska 26 – budynek gospodarczy | 99,45 |  |
| ul. Bydgoska 31 – budynek mieszkalny | 302,69 | 9 |
| ul. Bydgoska 31 – budynek gospodarczy | 39,50 |  |
| ul. Wierzbowa 6 – budynek mieszkalno-gospodarczy | 165,51 | 2 |
| **Bożenkowo** | | |
| ul. Harcerska 2 – budynek mieszkalny | 81,31 | 2 |
| ul. Harcerska 2 – budynek gospodarczy |  |  |
| ul. Osiedlowa 3 – budynek mieszkalny | 661,10 | 15 |
| **RAZEM – 24 budynki** | | |