

Umowa Nr/STBS/DZE/2024

zawarta w Szczecinie w dniu 2024 roku pomiędzy:

Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółką z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1a, wpisane pod numerem 0000157810 w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 8521850722, REGON: 811015666, o kapitale zakładowym w wysokości: 565 780 335,00 zł, w imieniu którego działają:

.....
.....

zwanym dalej **Zamawiającym**,

a

.....
.....

zwaną dalej **Wykonawcą**.

§ 1

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przez **Wykonawcę** usług serwisowych wentylacji mechanicznej w budynkach przy ul. Koszarowej 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 i 33 w Szczecinie.
2. W ramach świadczonych usług **Wykonawca** zobowiązany jest do kontroli (raz na 6 miesięcy) polegającej na sprawdzeniu:
 - 1) wydajności wentylacji mechanicznej;
 - 2) ilości wymienianego powietrza;
 - 3) ciągu we wszystkich kanałach;
 - 4) stanu technicznego anemostatów, czerpni i wyrzutni powietrza;
 - 5) w razie potrzeby przeczyścić kanały wentylacyjne: mechanicznie lub chemicznie;
 - 6) przy użyciu odpowiedniego sprzętu przeczyszczenie i udrożnienie krtek wentylacyjnych (raz na 6 miesięcy);
 - 7) poprawności i sprawności nasad kominowych;
 - 8) instalacji elektrycznej zasilającej elementy wentylacji mechanicznej (sprawdzana jest poprawność i sprawność działania nasady kominowej, stabilizatora wentylacji za kratką oraz nawietrzaków w zewnętrznych ścianach budynku);
 - 9) wentylatorów z silnikami (czystość, wyważenie i poziom hałasu oraz zasilanie elektryczne);
 - 10) filtrów przy nawiewie i wywiewie (wymiana co najmniej raz na 6 miesięcy);
 - 11) poprawności działania sterownika.
3. Profesjonalnie przeprowadzona kontrola wentylacji powinna być zakończona protokołem podpisanym przez osobę z odpowiednimi kwalifikacjami:
 - 1) osoby z uprawnieniami budowlanymi odpowiedniej specjalności;
 - 2) serwisanta reprezentującego firmę instalującą dany system wentylacji mechanicznej.
4. **Wykonawca** zobowiązany jest wykonywać przedmiot zamówienia przy zastosowaniu materiałów własnych, pracownikami posiadającymi odpowiednie przygotowanie zawodowe i kwalifikacje wymagane dla realizacji usług, o których mowa w przedmiocie umowy oraz przy użyciu technicznie sprawnego sprzętu ogólnie stosowanego dla tego rodzaju usług.
5. **Wykonawca** zobowiązany będzie do wykonywania robót w sposób najmniej uciążliwy dla lokatorów.
6. **Wykonawca** w ramach wykonywanych prac będzie zobowiązany do utrzymania porządku i czystości w obrębie wykonywania robót oraz w czasie ich wykonywania, a w

szczegółności do usunięcia i wywozu na swój koszt pozostałego gruzu oraz innych odpadów, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz przepisami prawa miejscowego dotyczącymi utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin. Wszelkie opłaty z tego tytułu ponosi Wykonawca. Wykonawca jest wytwórcą odpadów powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

7. **Wykonawca** w trakcie realizacji zamówienia ma obowiązek w pierwszej kolejności poddania odpadów budowlanych (odpadów betonowych, gruzu budowlanego, drewna) odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest to niemożliwe lub nie uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to **Wykonawca** zobowiązany jest do przekazania powstałych odpadów do unieszkodliwiania. Wykonawca zobowiązany jest udokumentować **Zamawiającemu** sposób gospodarowania tymi odpadami – zgodny z obowiązującymi przepisami – jako warunek dokonania odbioru końcowego realizowanego zamówienia. Wszystkie materiały pochodzące z prowadzonych w ramach umowy robót, stanowią własność **Wykonawcy**
8. **Wykonawca** zobowiązany jest wykonywać przedmiot zamówienia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz innymi przepisami określonymi w drodze rozporządzeń wydanych na podstawie ww. ustawy jak również zgodnie z obowiązującymi normami i ogólnymi zasadami wiedzy technicznej a także zgodnie ze sztuką budowlaną w zakresie danego rodzaju robót.

§ 2

W przypadku, gdy wystąpi konieczność wymiany części zamiennych lub urządzeń nieobjętych ryczałtem, **Wykonawca** zgłasza pisemnie taką potrzebę **Zamawiającemu** wraz ze szczegółową kalkulacją kosztów tych części. W takim wypadku **Wykonawca** przystąpi do realizacji prac po otrzymaniu odrębnego zlecenia.

§ 3

1. **Wykonawca** zobowiązuje się wykonywać przedmiot umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami oraz ogólnymi zasadami wiedzy technicznej, w zakresie danego rodzaju robót.
2. **Wykonawca** zobowiązuje się wykonywać przedmiot umowy osobami posiadającymi odpowiednie uprawnienia wymagane dla tego rodzaju usług, przygotowanie zawodowe i kwalifikacje wymagane dla ich realizacji oraz przy użyciu technicznie sprawnego sprzętu ogólnie stosowanego dla zlecanych usług.
3. Przedstawicielem **Zamawiającego** ustanowionym do nadzoru wykonania przedmiotu umowy i odbioru robót jest Inspektor nadzoru:
4. Osobą uprawnioną do kontaktów z **Zamawiającym** w zakresie realizacji umowy oraz do dokonywania odbiorów ustanowionym przez **Wykonawcę** jest:
5. Zmiana w zakresie osób wyżej wskazanych wymaga pisemnego poinformowania drugiej strony umowy i nie jest w tym zakresie konieczne zawieranie aneksu do umowy.

§ 4

1. Strony ustalają termin wykonania prac od dnia do dnia
2. Strony ustalają, że każda ze stron może wypowiedzieć umowę w każdym czasie z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na piśmie pod rygorem nieważności.
3. **Zamawiający** zastrzega sobie także prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku naruszenia przez **Wykonawcę** jej postanowień.

§ 5

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, Strony ustalają wynagrodzenie w wysokości **zł brutto** (słownie: złotych/100), w tym należny podatek VAT.
2. W przypadku, gdy wystąpi konieczność wymiany części zamiennych lub urządzeń nieobjętych ryczałtem **Wykonawca** zgłasza pisemnie taką potrzebę **Zamawiającemu** wraz

ze szczegółową kalkulacją kosztów tych części. W takim wypadku **Wykonawca** przystąpi do realizacji prac po otrzymaniu odrębnego zlecenia **Zamawiającego**.

§ 6

1. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** za wykonanie przedmiotu umowy wynagrodzenie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury wraz z dokumentami, o których mowa w §1 ust..5.
2. Rozliczenie stron dokonywane będzie w formie bezgotówkowej z rachunku bankowego **Zamawiającego** na rachunek bankowy **Wykonawcy** wskazany na fakturze.

§ 7

1. **Wykonawca** zobowiązany jest posiadać w ciągu trwania niniejszej umowy **umowę ubezpieczeniową w zakresie odpowiedzialności cywilnej (kontraktowej i deliktowej)** z tytułu prowadzonej działalności objętej przedmiotem niniejszej umowy i posiadanego mienia, obejmującą pracowników i osoby trzecie, za szkody mogące powstać w związku z wykonywaniem usług objętych przedmiotem umowy, na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 60.000,00 zł i przedłożyć na żądanie **Zamawiającego** dowód zawarcia takiej umowy.
2. Ochrona ubezpieczeniowa obejmować powinna odpowiedzialność cywilną **Wykonawcy**, w tym za jego pracowników oraz inne osoby, jeżeli powierzy im wykonanie czynności związanych z niniejszą umową (w tym podwykonawców).
3. W przypadku gdy umowa, o której mowa w ust. 1, zakończy swoją ważność przed upływem okresu obowiązywania niniejszej umowy, **Wykonawca** zobowiązany jest przedstawić **Zamawiającemu** nową umowę ubezpieczeniową.
4. W przypadku gdy **Wykonawca** nie dopełni któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w ust. 1 - 3 **Zamawiającemu** przysługiwać będzie prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, które zostanie uznane za dokonane z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy**.

§ 8

1. **Wykonawca** ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody powstałe w związku niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem niniejszej umowy.
2. W przypadku powstania szkody określonej w ust. 1 u osoby trzeciej, **Wykonawca** zwalnia **Zamawiającego** w trybie art. 392 Kodeksu cywilnego z wszelkich obowiązkowych świadczeń.

§ 9

1. Zmiany postanowień w niniejszej umowie wymagają zgody obu stron wyrażonej na piśmie pod rygorem ich nieważności.
2. **Zamawiającemu** przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy przed upływem okresu jej obowiązywania w całości lub w części, na zasadach określonych w niniejszej umowie oraz ustawie Kodeks cywilny.

§ 10

1. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** karę umowną za nieterminowe zrealizowanie czynności objętych umową w wysokości 20,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień zwłoki.
2. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** w przypadku zwłoki w zapłacie należnego wynagrodzenia - odsetki ustawowe.
3. Jeżeli szkoda z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przewyższa wysokość kar umownych **Zamawiającemu** przysługiwać będzie odszkodowanie uzupełniające na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 11

Jeżeli szkoda z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przewyższy wysokość kar umownych stronom przysługiwać będzie odszkodowanie uzupełniające na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 12

1. **Zamawiający** zastrzega, że przelanie jakichkolwiek wierzytelności pieniężnych **Wykonawcy** wynikających z umowy jak również przeniesienie jakiegokolwiek praw i obowiązków **Wykonawcy** wynikających z umowy na osobę trzecią nie może zostać dokonane bez uprzedniej pisemnej zgody **Zamawiającego**.
2. W przypadku zlecenia części prac podwykonawcom **Wykonawca** jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i jego pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia i zaniedbania własne **Wykonawcy**. Podwykonawcy powinni posiadać wymagane konieczne umiejętności i kwalifikacje do realizacji czynności objętych umową.
3. W zakresie prac objętych niniejszą umową o ile stanowiąc będą roboty budowlane, stosownie do dyspozycji art. 647¹ kodeksu cywilnego do zawarcia przez **Wykonawcę** umowy o takie prace z konkretnym podwykonawcą wymagana jest zgoda **Zamawiającego**.
4. **Wykonawca** ma obowiązek przedstawić **Zamawiającemu** projekt umowy- z każdym z podwykonawców.
5. Jeżeli **Zamawiający** w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez **Wykonawcę** projektu umowy z podwykonawcą wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót dodatkowych w umowie nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
6. Umowy pomiędzy **Wykonawcą** a podwykonawcą powinny być zawarte na piśmie pod rygorem nieważności.
7. W przypadku realizacji takich robót z udziałem uzgodnionych podwykonawców, **Wykonawca** zobowiązany będzie do faktury dostarczyć zestawienie należności za wykonane roboty na rzecz podwykonawców zawierające:
 - a. oznaczenie podwykonawcy,
 - b. zakres prac realizowanych przez podwykonawcę,
 - c. kwotę należności przypadającej z faktury na poszczególnych podwykonawców,
 - d. nr rachunku bankowego podwykonawców,
 - e. kopię faktur podwykonawców wystawionych na **Wykonawcę** na zakres prac objętych przedmiotem niniejszej umowy.
8. Zestawienie należności podwykonawców powinno być przez tych podwykonawców potwierdzone wraz z oświadczeniem, czy należności te zostały zapłacone.
9. Za zakres prac powierzonych podwykonawcom **Zamawiający** dokonuje płatności bezpośrednio na rachunki bankowe podwykonawców. Zapłata na rzecz podwykonawcy jest równoznaczna z zapłatą na rzecz **Wykonawcy** i powoduje w tym zakresie wygaśnięcie zobowiązania **Zamawiającego** wynikającego z niniejszej umowy do wysokości dokonanej zapłaty.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy dotyczące przedmiotu niniejszej umowy.

§ 14

Strony ustalają, że spory powstałe na tle realizacji umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby **Zamawiającego**.

§ 15

1. Wszelką korespondencję dla **Zamawiającego** należy kierować na adres Zarządcy, którym w dacie podpisania umowy jest Szczecińskie TBS. O każdej ewentualnej zmianie adresu **Zamawiający** poinformuje na piśmie **Wykonawcę**, wskazując nowy adres do korespondencji.
2. Korespondencja do **Wykonawcy** kierowana będzie na adres: ul., O każdej zmianie adresu do korespondencji **Wykonawca** zobowiązany jest poinformować **Zamawiającego** na piśmie pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod ww. adres za skutecznie doręczoną.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Jeden egzemplarz dla **Zamawiającego** oraz jeden egzemplarz dla **Wykonawcy**.

Zamawiający

Wykonawca