

## Umowa Nr .....

Zawarta w dniu ..... pomiędzy

Spółką pod firmą **Zakład Usług Komunalnych w Lipsku Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą i adresem w 27-300 Lipsko, ul. Solecka 88, NIP:509-006-95-63, REGON: 383283768, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie, z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000792973, kapitał zakładowy: 32 896 500 zł

**Konrad Pękała** – Prezes Zarządu

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

.....  
reprezentowanym przez

.....  
zwaną w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”,

o następującej treści:

### §1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest: wykonanie okresowej kontroli, przeprowadzanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia (w zakresie ogólnobudowlanym), w zakresie zgodnym z art.62 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
2. W ramach Umowy Wykonawca zobowiązuje się do przeprowadzenia rocznych przeglądów technicznych obiektów budowlanych polegających między innymi na sprawdzeniu:
  - a) Stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
  - b) Przydatności do użytkowania,
  - c) Estetyki obiektu i jego otoczenia; zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane
3. Przedmiot umowy został szczegółowo określony w zapytaniu ofertowym wraz z załącznikami.
4. Zapytanie ofertowe z dnia ..... znak sprawy ..... wraz z załącznikami oraz ofertą wykonawcy z dnia ..... stanowią integralną część Umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania Umowy zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i sanitarnymi oraz obowiązującymi przepisami prawa, a także uwzględniającymi zalecenia Zamawiającego polegających na:
  - 5.1 Kontrola budynków polegać ma na sprawdzeniu stanu elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Szczegółowo należy poddać kontroli elementy budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku.
  - 5.2 Sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:
    - 5.2.1 Zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa: tynki, okładziny), elementów ścian zewnętrznych nadziemna i podziemna (attyki, filary, gzymsy), stolarki

[www.zuk-lipisko.pl](http://www.zuk-lipisko.pl)

Zakład Usług Komunalnych w Lipsku spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Ul. Solecka 88, 27-300 Lipsko

Kapitał zakładowy 32 896 500 zł

NIP 5090069563, Regon 383283768, KRS 0000792973

tel. 48-3780-079, 48-3780-381

- okiennej, stolarki drzwiowej, klatek schodowych, balustrad, loggii i balkonów, piwnic, elewacji i cokołu, konstrukcji kominów i przewodów kominowych.
- 5.2.2 Pokrycia dachowe i elementy odwodnienia (konstrukcja dachu, pokrycie dachu, obróbki blacharskie, kominy ławy kominarskie, rynny rury spustowe, opaska – odprowadzenie wód deszczowych).
- 5.2.3 Urządzeń i instalacji zamocowanych do ścian i dachu budynku (szyldy, reklamy, klimatyzatory, anteny).
- 5.2.4 Urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku (hydranty, drogi ewakuacyjne, instalacja odgromowa i piorunochronna).
- 5.2.5 Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska (kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, zbiorniki bezodpływowe, urządzenia do oczyszczania ścieków, urządzenia filtrujące, urządzenia wygłuszające).
- 5.2.6 Instalacje gazowe i przewody kominowe (dymowe, przewody kominowe spalinowe, przewody kominowe wentylacyjne).
- 5.2.7 Instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (instalacja i armatura wodociągowa, instalacja i armatura kanalizacji sanitarnej, instalacja c.o., grzejniki, instalacja i armatura c.w.u., izolacja termiczna).
- 5.2.8 Przebieg przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku (wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej)
- 5.2.9 Innych elementów, urządzeń, instalacji.
- 5.3 Sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia.
6. Powyższa kontrola budynków obejmuje kontrolę jednoroczną zgodnie z załącznikiem nr 1 (Tabela: Wykaz obiektów budowlanych podlegających kontroli rocznej).
7. Z każdego przeglądu obiektu budowlanego sporządzić dokumentację - protokoły okresowej kontroli obiektu budowlanego zawierający szczegółowy opis technicznego stanu elementów budynku z podaniem zakresu robót wymagających napraw (remontów) zgodnie z załącznikiem nr 7 (Wzór protokołu z okresowej rocznej kontroli obiektów budowlanych) wraz z dokumentacją fotograficzną.
8. W ramach przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje opracować i dostarczyć Zamawiającemu kompletną dokumentację - protokoły okresowej kontroli obiektu budowlanego - w ilości 1 egz. w wersji papierowej oraz 1 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD.
9. Wykonawca zrealizuje zakres usług objętych przedmiotem zamówienia z dołożeniem należytej staranności, przy użyciu własnego sprzętu, których koszt wliczony zostanie w cenę usługi.
10. Wykonawca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy oraz niewykorzystywania dla własnych celów informacji poufnych, rozumianych, jako wszystkie informacje, dane lub wiadomości stanowiących tajemnicę Zamawiającego, w jakich posiadanie wejdzie w związku z wykonywaniem usług objętych niniejszą umową.
11. Obowiązkiem Wykonawcy jest stosowanie się do wskazań i zaleceń Zamawiającego w czasie trwania umowy, a przede wszystkim do uwag dotyczących wykonania usługi.

## §2

1. Termin wykonania oraz przekazania kompletnych protokołów kontroli technicznej, o którym mowa
- w § 1 ust. 2 umowy:
- a) Etap I - Kontrole roczne budynków mieszkalnych, garaży i kotłowni - 10 dni od daty zawarcia umowy, tj. do dnia .....
- b) Etap II - Kontrole roczne pozostałych obiektów budowlanych - 14 dni od daty zawarcia umowy, tj. do dnia .....

**§3**

1. Fakt dokonania czynności odbioru każdego z etapów przedmiotu umowy, strony umowy potwierdzą przez podpisanie bez zastrzeżeń protokołu odbioru w terminie 5 dni od dnia dostarczenia Zamawiającemu dokumentacji. Protokół odbioru Etapu II jest jednocześnie protokołem odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. W razie wystąpienia wad w wykonaniu przedmiotu umowy, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin do ich usunięcia. Usunięcie wad zostanie potwierdzone protokołem. W razie nieusunięcia wad przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie Zamawiający może usunąć je we własnym zakresie lub powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej, w obu przypadkach na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.

**§4**

1. Wykonawca poza obowiązkami wyszczególnionymi w powyższych postanowieniach Umowy zobowiązuje się wykonać Umowę przy użyciu narzędzi i materiałów własnych.
2. Wykonawca zapewni właściwe przestrzeganie przepisów bhp i ppoż. podczas wykonania robót i ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z nieprzestrzegania tych przepisów.
3. Prace stanowiące przedmiot niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się wykonywać z należytą starannością, obowiązującymi przepisami prawa, obowiązującymi Polskimi normami oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej, w sposób zapewniający bezpieczne i higieniczne warunki pracy.
4. Wykonawca zobowiązuje się do nieprzenoszenia na osoby trzecie praw i obowiązków wynikających z Umowy bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.

**§5**

1. Za należyte wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie netto w łącznej wysokości ..... (słownie: .....), wynagrodzenie brutto w łącznej wysokości ..... (słownie: .....).
2. Ceny jednostkowe netto:
  - a) Za przegląd roczny na 1 obiekt
    - Przegląd techniczny konstrukcyjno-budowlany - .....
    - Przegląd techniczny sanitarny - .....
3. W okresie obowiązywania Umowy ceny jednostkowe nie ulegną zmianie.
4. Podstawą do wystawienia faktury i zapłaty wynagrodzenia stanowić będzie protokół odbioru podpisany przez Strony bez zastrzeżeń, o którym mowa w § 3 ust. 1.
5. Wynagrodzenie będzie płatne w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury.
6. Za wykonanie przeglądów, o których mowa w § 2 ust. 2 Wykonawca otrzyma wynagrodzenie na podstawie rzeczywiście wykonanych usług, wynikających z oferty złożonej w dniu .....

**§6**

1. Wykonawca udziela gwarancji i rękojmi za wady fizyczne i prawne dokumentacji - protokołów okresowej kontroli obiektu budowlanego, stanowiącej przedmiot umowy na okres: **12 miesięcy** od daty odbioru kompletnego przedmiotu umowy bez zastrzeżeń.
2. Wykonawca odpowiada za wady fizyczne i prawne dokumentacji (w tym nieścisłości i braki), i zobowiązany jest je niezwłocznie usunąć (nie później niż w terminie 5 dni od zgłoszenia nieścisłości lub braków), jeśli uchybienie takie zgłosi Zamawiający.
3. Nieścisłości i braki to w szczególności:
  - niezgodności z aktualnymi, na dzień przekazania dokumentacji objętej przedmiotem umowy, przepisami prawa,
  - braki, niezgodności zastosowanych rozwiązań technicznych z przepisami oraz sztuką budowlaną.
4. O wszelkich stwierdzonych wadach dokumentacji Zamawiający zobowiązany jest zawiadomić Wykonawcę pisemnie lub e-mailem w terminie 5 dni od daty ich ujawnienia.

### §7

1. Zamawiający może obciążyć Wykonawcę karami umownymi za:
  - a. nieterminowe wykonanie dokumentacji danego etapu w wysokości 0,5% łącznego ryczałtowego wynagrodzenia netto, określonego w § 5 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia;
  - b. nieterminowe usunięcie wad przedmiotu umowy stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,5 % łącznego ryczałtowego wynagrodzenia netto, określonego w § 5 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego przez strony na usunięcie wad;
  - c. odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% łącznego ryczałtowego wynagrodzenia netto, określonego w § 5 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie
2. Wykonawca obciąży Zamawiającego karą umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 20% łącznego wynagrodzenia netto określonego w § 8 ust. 2, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w ust. 3 i ust. 5. Wykonawca może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy (w całości lub w części) w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę. W takim przypadku będzie również dochodzić od Wykonawcy kary umownej w wysokości 15% łącznego wynagrodzenia netto określonego w § 8 ust. 2.
4. Odstąpienie od umowy musi mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
5. Zamawiający ma prawo potrącić z należnego Wykonawcy wynagrodzenia naliczone kary umowne.
6. Niezależnie od kar umownych - Strony mogą dochodzić odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.

### §8

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

1. Nadzór nad realizacją umowy sprawuje ze strony Zamawiającego Agnieszka Iwan  
tel.: +48 378 00 79 e-mail.: nieruchomosci@zuk-lipko.pl
2. Nadzór nad realizacją umowy sprawuje ze strony Wykonawcy .....  
tel.: ..... e-mail.: .....

### §9

Ewentualne spory rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

### §10

Rozwiązanie umowy może dokonać każda ze stron zachowując 1-miesięczny okres wypowiedzenia.

### §11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków umowy mogą być dokonane za zgodą umawiających się stron, wyrażoną na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności.

### §12

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**

Załącznik nr 1 do umowy nr ZUKL/WRO/...../...../...../2025 z dnia ..... roku

### WZÓR PROTOKOŁU ODBIORU

Przedmiot Umowy ..... w ilości ..... szt.

został wykonany przez firmę ....., na zlecenie ZUK w Lipsku sp. z o.o.

zgodnie z umową nr ZUKL/WRO/...../...../...../2025 zawartą w dniu ..... roku.

W odbiorze uczestniczyli:

Ze strony Zamawiającego: .....

Ze strony Wykonawcy: .....

Wynik odbioru:

.....  
.....  
.....

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**

.....

/Pieczęć i podpis/

.....

/Pieczęć i podpis/