

Umowa Nr/2026

Zawarta w dniu 2026 r. w Żarach pomiędzy:

Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Żarach, ul. Zakopiańska 7, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze V Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000273021, NIP 9281987846, REGON 080156576, kapitał zakładowy 321.000,00 zł, reprezentowanym przez :

– Prezesa Zarządu - Dorotę Kasprzyszak,
zwanym w dalszej treści umowy „**Zamawiającym**”,

a

.....
reprezentowanym przez:

–
zwanym w dalszej treści umowy „**Wykonawcą**”.

Po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego o wartości nieprzekraczającej 170.000,00 złotych bez podatku od towaru i usług, na podstawie *Regulaminu udzielania zamówień publicznych*, obowiązującego w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Żarach - w trybie zapytania ofertowego i wyborze najkorzystniejszej oferty Wykonawcy, zawarta została umowa następującej treści.

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest pełnienie przez Wykonawcę dyżuru oraz usuwanie awarii i konserwacja instalacji hydraulicznej, instalacji c.o. i c.w.u. oraz instalacji gazowych na nieruchomościach stanowiących własność gminy Żary o statusie miejskim oddanym do nieodpłatnego użytkowania i pobierania z niej pożytków Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Żarach oraz przekazanych w użyczenie jako targowisko miejskie przy ul. Kąpielowej oraz ul. Lotników w Żarach, a także przekazanych w administrowanie jako Schronisko dla bezdomnych zwierząt przy ul. Żurawiej 32 w Żarach - na warunkach określonych w zaproszeniu do złożenia oferty oraz Opisie przedmiotu zamówienia.

1. Świadczenie usług opisanych w ust. 1 będzie realizowane wg bieżących potrzeb Zamawiającego, na podstawie zgłoszenia przekazanego pismem lub telefonicznie. Zakres robót oraz termin ich realizacji będzie każdorazowo uzgadniany indywidualnie, z uwzględnieniem treści załącznika nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wykonawca zapewnia swoją dyspozycyjność i gotowość do realizacji przedmiotu niniejszej umowy w godzinach pełnienia dyżuru telefonicznego, tj. **codziennie w godzinach 08:00-18:00**.
3. W przypadku zgłoszenia zagrożenia życia i zdrowia ludzkiego lub mienia o znacznej wartości Wykonawca deklaruje gotowość natychmiastowego przystąpienia do usuwania zagrożeń. Czas

oczekiwania na rozpoczęcie usuwania pozostałych awarii nie wymagających natychmiastowego działania, zgodnie z drukiem formularza oferty - wynosi do minut od zgłoszenia.

4. Materiały przewidziane do wbudowania w ramach niniejszej umowy powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie, określonych w ustawie Prawo Budowlane oraz opisie przedmiotu zamówienia.
5. Wykonawca oświadcza, że przedmiot umowy wykona zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami.
6. Naprawy instalacji hydraulicznej, instalacji c.o. i c.w.u. oraz instalacji gazowych, które będą niezbędne do wykonania przez Wykonawcę, a które przekraczają zakres przedmiotu niniejszej umowy, wykonywane będą na podstawie odrębnego zlecenia.
7. W przypadku opóźnienia Wykonawcy w realizowaniu przedmiotu niniejszej umowy, Zamawiający będzie uprawniony do zlecenia zastępczego osobie trzeciej czynności objętej umową, na koszt i ryzyko Wykonawcy.

§ 2

1. Z tytułu prawidłowego wykonania przedmiotu niniejszej umowy Wykonawcy przysługuje od Zamawiającego wynagrodzenie w następującej formie i wysokości:
 - a) miesięczny ryczałt za pełnienie dyżuru telefonicznego, ustalany jako iloczyn stawki godzinowej zł /Rg netto i liczby godzin faktycznie pełnionego dyżuru w danym miesiącu kalendarzowym, z zastrzeżeniem zapisów lit. c),
 - b) ryczałt w wysokości 200,00 zł netto (słownie złotych: dwieście 00/100) za każdą interwencję w przypadku zgłoszenia stanowiącego zagrożenia życia i zdrowia ludzkiego lub mienia o znacznej wartości poza godzinami pełnienia dyżuru, o którym mowa w § 1 ust. 4, ryczałt w wysokości 40,00 zł netto (słownie złotych: czterdzieści 00/100) za jednorazowy dojazd do miejsca zgłoszenia na zlecenie Zamawiającego - przysługujący w przypadku braku konieczności podjęcia działań usuwania awarii lub konserwacji instalacji hydraulicznej, instalacji c.o. i c.w.u. oraz instalacji gazowych,
 - c) miesięczne wynagrodzenie ustalone na podstawie kosztorysu powykonawczego – w zakresie innych robót i usług, o których mowa w pkt A i B załącznika nr 1 do niniejszej umowy.
2. Ilość godzin pełnienia dyżuru, o którym mowa w ust. 1 lit. a) będzie ustalana każdorazowo odpowiednio do liczby dni danego miesiąca.
3. Wartość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 lit. b) i lit. c) będzie ustalana z uwzględnieniem indywidualnych uzgodnień ich zakresu rzeczowego na podstawie kosztorysu powykonawczego, w oparciu o następujące założenia:
 - a) cena roboczogodziny podczas wykonywania prac awaryjnych i konserwacyjnych w czasie trwania dyżuru wynosizł/ r-g netto
 - b) koszty pośrednie Kp -% (R,S)
 - c) zysk Z -% (R, S, Kp),
 - d) koszty zakupu Kz – 7,3 % (stałe przez okres trwania umowy, ustalone na podstawie średniej arytmetycznej SEKOCENBUD za I kwartał 2026 r. dla woj. lubuskiego);

Wszystkie materiały użyte do realizacji przedmiotu umowy rozliczane będą wg średnich stawek SEKOCENBUD za aktualnie opublikowany kwartał dla województwa lubuskiego, bądź innych cennikach, katalogach, itp.

4. Podstawą do zapłaty miesięcznego wynagrodzenia Wykonawcy jest prawidłowo wystawiona przez niego faktura.
5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem bankowym na rachunek Wykonawcy o nr, w terminie 30 dni od daty doręczenia faktury Zamawiającemu i dokonaniu przez niego czynności odbioru.
6. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
7. Fakturę pod względem merytorycznym opisuje kierownik ds. administracyjnych, wskazując w opisie numer umowy i zakres prac rozliczanych kosztorysem powykonawczym, które wykraczają poza zakres pkt. A w Opisie przedmiotu zamówienia.

§ 3

1. Z tytułu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania przedmiotu niniejszej umowy Zamawiającemu przysługują od Wykonawcy następujące kary umowne:
 - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy powstałą z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 5% wynagrodzenia określonego w wysokości ryczału o którym mowa w §.2 ust.1 lit. a, za każdy dzień opóźnienia
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w protokole odbioru - w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - c) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 5.000,00 zł
2. Wykonawcy przysługuje prawo żądania od Zamawiającego odsetek ustawowych z tytułu zwłoki w przypadku nie uregulowania przysługującego mu wynagrodzenia w terminie określonym w § 2 ust. 7 umowy.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo usunięcia wad przedmiotu niniejszej umowy na koszt Wykonawcy w przypadku ich nie usunięcia w wyznaczonym terminie.
4. Brak zapłaty kar umownych ze strony Wykonawcy upoważnia Zamawiającego do ich potrącenia z dowolnej należności przysługującej Wykonawcy od Zamawiającego, na co niniejszym wyraża on zgodę.
5. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na ogólnych zasadach, jeżeli szkoda przewyższa wartość kar zastrzeżonych w niniejszej umowie.

§ 4

1. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany do posiadania wykupionej polisy odpowiedzialności cywilnej w pełnym zakresie przedmiotu zamówienia na kwotę co najmniej 120.000,00 złotych.
2. Kopia polisy Wykonawcy, obowiązująca w chwili zawarcia niniejszej umowy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Koszt ubezpieczenia ponosi Wykonawca.

§ 5

1. Niniejsza umowa została zawarta na okres 12 miesięcy od dnia podpisania umowy, tj. do dnia
2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy:
 - a) Wykonawca nie rozpoczął jej wykonywania bez uzasadnionej przyczyny oraz nie kontynuuje jej pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie, a także gdy Wykonawca przerwał realizację niniejszej umowy i przerwa trwa dłużej niż 7 dni,
 - b) zostanie wszczęte postępowanie zmierzające w kierunku upadłości lub likwidacji Wykonawcy,
 - c) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy.
3. Każdej ze stron niniejszej umowy przysługuje prawo jej rozwiązania za miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczono wypowiedzenie drugiej stronie. Wypowiedzenie niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy w wyniku jej wypowiedzenia – Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
 - a) Wykonawca przy udziale Zamawiającego w terminie 3 dni od daty odstąpienia od umowy sporządzi protokół inwentaryzacji robót, według stanu na dzień odstąpienia od umowy,
 - b) Wykonawca zabezpieczy na swój koszt przerwane roboty w zakresie wzajemnie uzgodnionym z Zamawiającym.
5. Odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie w wyniku wypowiedzenia nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności: za wady wykonanej części przedmiotu umowy, od zobowiązań z tytułu gwarancji za wady wykonanej części przedmiotu umowy, kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie wszelkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
6. Wykonawca ma obowiązek informowania Zamawiającego o wszelkich zmianach statusu prawnego swojej firmy, a także o wszczęciu postępowania upadłościowego, układowego lub likwidacyjnego.

§ 6

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe w trakcie realizacji umowy będą w pierwszej kolejności rozwiązywane polubownie w drodze bezpośrednich negocjacji.
3. Nie rozstrzygnięte w terminie 14 dni spory będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
5. Osobą nadzorującą po stronie Zamawiającego jest:

6. Osobą odpowiedzialną za bieżące kontakty z Zamawiającym po stronie Wykonawcy jest
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
8. Integralną częścią niniejszej umowy stanowią jej załączniki:
 - a) Zakres prac,
 - b) Polisa ubezpieczeniowa Wykonawcy,
 - c) Protokół negocjacji (jeżeli dotyczy),
 - d) Zaproszenie do złożenia oferty wraz z załącznikami,
 - e) Oferta Wykonawcy,
 - f) Protokół odbioru Robót remontowych

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Punkt A. Wykonywania prac awaryjnych i konserwacyjnych instalacji hydraulicznej, instalacji c.o. i c.w.u. oraz instalacji gazowych w czasie pełnienia dyżuru

- ✓ likwidacja nieszczelności instalacji wodnej w budynku oraz nieszczelności przyborów zainstalowanych w częściach wspólnych budynków,
- ✓ naprawa bądź wymiana zaworów przelotowych na instalacji wodociągowej, a także syfonów, baterii i zaworów czerpalnych w częściach wspólnych budynków,
- ✓ ustalenie miejsc zatoru oraz udrażnianie pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnych w budynku i lokalach mieszkalnych stanowiących własność gminy. W przypadku budynków, aż do granicy stron pomiędzy gminą i przedsiębiorstwem wodociągowym. Wyjątek stanowią przewody odpływowe urządzeń sanitarnych, których udrażnianie naprawa i konserwacja obciąża najemcę. W przypadku konieczności użycia wozu asenizacyjnego (wozu do ciśnieniowego udrażniania przewodów kanalizacyjnych tzw. WUKO) koszt ten obciąża wykonawcę,
- ✓ udrożnienie zamrożonej instalacji wod-kan w budynku i lokalach mieszkalnych, łącznie z wymianą odcinków pomiędzy nieuszkodzonymi kielichami instalacji kanalizacyjnej lub łącznikami instalacji wodociągowej

- ✓ usuwanie nieszczelności instalacji gazowej w częściach wspólnych budynku, łącznie z jej przewinięciem lub pospawaniem, zakończonym protokołem głównej próby szczelności,
- ✓ wykonanie próby szczelności instalacji gazowej zakończonej protokołami z przeprowadzonej próby szczelności,
- ✓ naprawa i mocowanie obłuzowania skrzynki gazowej zabezpieczającej główny zawór odcinający oraz lokalowych skrzynek gazomierzowych
- ✓ usuwanie przecieków na instalacji, grzejnikach i zaworach odcinających,
- ✓ odpowietrzanie instalacji co. wraz z grzejnikami.

Punkt B. Wykonywanie innych robót (rozliczenie kosztorysem powykonawczym):

Roboty instalacji hydraulicznej, instalacji c.o. i c.w.u. oraz instalacji gazowych wymienione w pkt. A, w części wykraczającej poza zakres ilościowy określony w ww. punkcie, jeżeli Zamawiający uzna za zasadne wykonanie prac w większym zakresie, a także wykonywanie innych prac o podobnym charakterze, które rozliczane będą na podstawie **składników cenotwórczych: Rg,Z,Kp,Kz**. W przypadku rozliczenia awarii wyżej wymienione składniki stosowane będą do podwykonawczego kosztów napraw. Do kosztów napraw awaryjnych oraz innych zleceń doliczony zostanie koszt materiałów według cen określonych w cennikach, katalogach, itp.