

UMOWA 12/ZDUN/ADM/2026

Zawarta w dniur. pomiędzy

ADMINISTRATOR Spółka z o. o. w Giżycku, ul. Pocztowa 3, 11-500 Giżycko, NIP 845-16-66-886
REGON 790376220 działająca w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej Giżycko, zgodnie z zawartą umową
na wykonanie zamówienia „Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Giżycko”

wpisaną do KRS przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru
Sądowego pod numerem 0000141412, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 159 900 zł, w której
imieniu występuje: **Prezes Zarządu – Tadeusz Kosior**

zwany dalej Zamawiającym

aprowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:

.....
zamieszkałym w przy ul., wpisanym do **Centralnej Ewidencji i
Informacji Działalności Gospodarczej**, posiadającym NIP.....,
REGON.....zwany dalej w umowie Wykonawcą

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

§1

1.1 Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania przestawienie pieców kaflowych
i trzonów kuchennych w zasobach Gminy Miejskiej Giżycko, a zarządzanych przez Administratora Sp. z
o. o. i wykonywać je będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, polskimi normami, zasadami
wiedzy technicznej. Zakres robót wyszczególniono w załączniku Nr 2.1 do niniejszej umowy.

1.2 Szczegółowy wykaz budynków obejmujących przedmiot umowy stanowi załącznik Nr 4 do
niniejszej umowy. Ilość lokali podczas obowiązywania umowy może ulec zwiększeniu jak również
zmniejszeniu nie powodując zmiany pozostałych warunków umowy. Zmiana ilości lokali nie
wymaga wypowiedzenia umowy i będzie dokonywana bez aneksów

1.3 Wykonawca zobowiązany jest wykonywać również inne niż wyszczególnione w załączniku Nr 2.1
do niniejszej umowy roboty, powstałe w wyniku rotacji lokali bądź z innych przyczyn powstałych w
ramach prowadzonej przez Zamawiającego działalności w szczególności w ramach remontów budynków.

1.4 Wykonawca zapewni we własnym zakresie maszyny i urządzenia (sprzęt) oraz energię elektryczną
i wodę niezbędne do wykonania niniejszego zamówienia.

1.5 Wykonawca zobowiązuje się sporządzić imienny wykaz osób z uprawnieniami do wykonania poszczególnych zadań, w przypadku zmiany osób w ciągu 7 dni dostarczyć aktualny wykaz.

1.6. Wykonawca zobowiązany jest posiadać co najmniej jeden numer telefonu czynny w dni powszednie w godzinach 7:00 – 15:00 od **01.05.2026 r.** dnia rozpoczęcia realizacji zamówienia do czasu zakończenia umowy.

§2

Zlecenie napraw, ustalenie terminów wykonania i zakresu robót uzgadniane będzie każdorazowo z Pracownikami Administratora Sp. z o. o. przed rozpoczęciem prac, a rozliczane z wykonania odbywać się będzie bezpośrednio po ich wykonaniu. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest do stałych kontaktów z Pracownikami Administratora Sp. z o. o.

§3

1. Wszystkie roboty konserwacyjne i remontowe Wykonawca będzie wykonywał na podstawie wystawianych przez Zamawiającego zleceń (przekazanych przez Zamawiającego) i zgłaszać będzie do odbioru dla Pracowników Administratora Sp. z o. o.

2. Zlecenie określi zakres i termin wykonania napraw - wstępnie uzgodniony między stronami. Zakres prac może w trakcie ich wykonywania być rozszerzony o konieczne dodatkowe roboty, które należy uzgodnić z Zamawiającym. Bez tych ustaleń wykonawca nie przystępuje do dodatkowych prac.

3. W sytuacjach awaryjnych, gdy podjęcie decyzji o robotach wymaga natychmiastowego działania, Wykonawca zobowiązany jest wykonać je, a zakres prac i zużycie materiałów potwierdzić z Pracownikami Administratora Sp. z o. o. po zakończeniu robót.

4. Wykonawca ma obowiązek w ramach niniejszej umowy przyjmowania do realizacji wszystkie zlecenia przekazane przez Zamawiającego.

5. Materiały użyte do wykonania zlecenia powinny odpowiadać co do jakości wymaganiom wyrobów dopuszczalnych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.10 Ustawy Prawo Budowlane.

6. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklaracje zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.

§4

Terminy wykonania wszelkich robót objętych niniejszą umową muszą być uzgodnione z Pracownikami Administratora Sp. z o. o. z zastrzeżeniem, że czas prac w pustostanach nie może być dłuższy niż 14 dni roboczy, a naprawy awaryjne i drobne naprawy muszą być usuwane niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu następnego dnia licząc od daty zgłoszenia, chyba, że okaże się to niemożliwe z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

§5

1. Wykonawca zobowiązany jest potwierdzić wykonanie robót na protokole odbioru robót (przekazanym przez Zamawiającego).

§6

Ustala się następującą kolejność robót :

1. Usuwanie awarii oraz skutków losowych, katastrof budowlanych, ratowania życia w trybie natychmiastowym bez względu na porę.
2. Usuwanie usterek i zagrożeń zgłoszonych bezpośrednio do Wykonawcy lub do Zamawiającego.

§7

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność względem Zleceniodawcy, Wspólnot mieszkańców budynków zarządzanych przez Zleceniodawcę i osób trzecich, za szkody wynikłe z zaniechania wykonania, nienależytego wykonania bądź też nieterminowego wykonania prac objętych postanowieniami niniejszej umowy a w szczególności z niewłaściwej konserwacji, napraw i remontów.
2. Szkody powstałe podczas i w następstwie niewłaściwie prowadzonych przez Wykonawcę robót, Wykonawca obowiązany jest naprawić we własnym zakresie i na własny koszt w terminie 7 dni od dnia stwierdzenia szkody.
3. W przypadku jeżeli Wykonawca nie wykona lub nienależycie wykona roboty stanowiące przedmiot umowy, Zleceniodawca wyznaczy Wykonawcy dodatkowy 24 -godzinny termin na przystąpienie do robót lub usunięcie usterek. Po upływie tego terminu i nie wykonaniu prac przez Wykonawcę, Zleceniodawca zleci wykonanie robót innym podmiotom w ramach wykonania zastępczego, a kosztami obciąży Wykonawcę. Dodatkowo za każdy dzień od dnia przekazania zlecenia na roboty, których nie wykonał Wykonawca do dnia zakończenia robót przez inny podmiot. Zleceniodawca naliczy karę w wysokości 100,00 zł za dzień.
4. W przypadku nieterminowego wykonania robót, które będą rozliczane na podstawie kosztorysu powykonawczego będącego przedmiotem niniejszej umowy. Zamawiający może każdorazowo nałożyć karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki.

§8

W przypadku wystąpienia z winy Wykonawcy, dodatkowych, niepotrzebnych robót, zobowiązany jest on do ich usunięcia na koszt własny.

§9

Zamawiający ma prawo do prowadzenia bieżącej kontroli wykonywanych robót w pełnym zakresie.

§10

Strony ustalają, że forma wynagrodzenia Wykonawcy zostanie ustalona na podstawie kosztorysu powykonawczego przy uwzględnieniu:

- uzgodnionych przez strony ilość robót udokumentowanych książką obmiarów
- obowiązujących KNR, KNNR lub uzgodnionych przez strony norm indywidualnych oraz wskaźników do kosztorysowania:

Stawki do kosztorysowania:

- **Roboczogodzina** - Rzł netto
słownie :
- **Koszty pośrednie** - Kp do R+S%
- **Koszty zakupu** - Kz do M%
- **Zysk** - Z do R+S+Kp %

materiały według cen zakupu netto, lecz nie wyższych niż średnie regionalne ceny publikowane w "Sekocenbud" w danym okresie.

Zamawiający doliczy VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Na żądanie Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek okazania faktury dotyczącej użytych materiałów.

Ceny sprzętu wykonawca przyjmie w wysokości nie wyższej niż ceny średnie podane w aktualnie obowiązującym cenniku "Sekocenbud"

§11

Wykonawca udziela dla Zamawiającego gwarancji na przedmiot umowy na okres dwóch lat.

§12

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za roboty wykonane i odebrane jakościowo i ilościowo przez Pracownika Administratora Sp. z o. o. następować będzie w okresach miesięcznych poprzez wystawienie faktury przez Wykonawcę.

2. Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia faktur - na koniec miesiąca, w którym dokonano odbioru przedmiotu umowy.

3. Do faktury za prace wykonywane w zasobach komunalnych Wykonawca dołączy zestawienie zbiorcze zleceń wraz ze zleceniami i protokołami odbioru (przekazane przez Zamawiającego).

3. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia za przedmiot umowy w ciągu 30 dni po przedłożeniu faktury - przelewem na konto wskazane przez Wykonawcę :

Za nieterminową wpłatę wynagrodzenia Wykonawca jest upoważniony do obciążenia Zamawiającego odsetkami za zwłokę w wysokości ustawowej.

§13

1. Termin realizacji niniejszej umowy: do **30.04.2027r.**

z zastrzeżeniem, że:

- a) termin od dnia podpisania umowy do **31.12.2026 r.** jest terminem podstawowym,
- b) termin od **01.01.2027 r.** do dnia zakończenia umowy w 2027 r. jest terminem warunkowym – będzie realizowany w przypadku zabezpieczenia przez Gminę Miejską Giżycko środków w kolejnym planie budżetowym.

2. W związku z tym, że umowa jest finansowana z budżetu Miasta Giżycka, Zamawiający zastrzega, że w sytuacji niezabezpieczenia środków na realizację przedmiotu umowy w budżecie na 2027 r. – umowa będzie rozwiązana w trybie natychmiastowym bez możliwości dochodzenia odszkodowania lub kar przez żadną ze stron.

§14

1. Stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy za uprzednim 1-miesięcznym wypowiedzeniem w następujących przypadkach:

- a) Wykonawcy: jeżeli Zamawiający nie dotrzyma terminu zapłaty wynagrodzenia.
- b) Zamawiającemu: jeżeli Wykonawca nie będzie dotrzymywał uzgodnionych terminów wykonania przedmiotu umowy.

2. Strony ustalają możliwość rozwiązania umowy za uprzednim porozumieniem stron.

3. Zamawiający może wypowiedzieć umowę Wykonawcy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących wypadkach:

- a) Wykonawca nie rozpoczął robót lub przerwał te roboty i ich nie wznowił mimo wezwań Zamawiającego.
- b) W przypadku wadliwego wykonania robót, wykonania niezgodnie ze sztuką budowlaną lub polską normą, nierzetelnego nieuczciwego rozliczenia oraz powtarzającego się niedotrzymania przez Wykonawcę terminów wykonywania prac.

4. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strona mająca zamiar odstąpić od umowy powinna podać także pisemne uzasadnienie swojej decyzji.

§15

W przypadku wygaśnięcia umowy Zamawiającego na zarządzanie gminnymi zasobami nieruchomości przed 31.01.2027r. Niniejsza umowa zostanie bez zmian sędowana nowego Zarządcę. Powyższe uzgodniono z Gminą Miejską Giżycko.

§16

Dopuszcza się możliwość dokonania zmian w umowie wyłącznie za zgodą obu stron zmian wyrażonych w formie pisemnej w przypadku :

- a) zmiany Zarządcy,
- b) ustawowej zmiany podatku VAT,
- c) zmiany zakresu podwykonawstwa,
- d) zmiany części zamówienia, której wykonanie na etapie składania oferty Wykonawca powierzył podwykonawcy,
- f) niedopuszczalna jest jednak taka zmiana postanowień umowy, wskutek której należałoby zmienić treść oferty, stanowiącej podstawę wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność takich zmian wynika z okoliczności, których nie można przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

§17

Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia polisy ubezpieczeniowej OC w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem umowy na kwotę min. 50 000,00 PLN. Polisa powinna obejmować okres obowiązywania umowy.

§18

- 1. W celu umożliwienia realizacji umowy Zamawiający powierzy Wykonawcy do przetwarzania wyłącznie niezbędne dane osobowe najemców i użytkowników lokali.
- 1. Wykonawca zobowiązany jest stosować środki techniczne i organizacyjne (wynikające z obowiązujących przepisów) zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.
- 2. Wykonawca może przetwarzać dane osobowe wyłącznie w zakresie niezbędnym do należytego wykonania umowy.
- 3. W przypadku naruszenia przez Wykonawcę przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, lub przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia

2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych: Dz. U. UE. L.2016, poz. 119.1) Zamawiający uprawniony jest do jednostronnego rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

4. Wykonawca nie ma prawa do wykorzystywania zgromadzonych na podstawie niniejszej umowy danych osobowych w jakimkolwiek celu po jej rozwiązaniu, niezależnie od podstawy rozwiązania umowy.
5. Najpóźniej w terminie 60 dni roboczych od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Wykonawca zobowiązany jest usunąć w sposób trwały ze swoich zbiorów wszystkie dane osobowe, które przetwarzał w związku z wykonywaniem umowy, po uprzednim przekazaniu tych danych Zamawiającemu lub osobie przez niego wskazanej.

§19

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§20

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

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY