

### Wzór umowy

Zawarta w dniu ..... w Łęcznej, pomiędzy:

**Gminą Łęczna**, Plac Kościuszki 5, 21-010 Łęczna, NIP: 5050017749, **reprezentowaną przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Łęcznej**, ul. Jaśminowa 4, 21-010 Łęczna, zwany dalej Zarządcą, w imieniu którego działa **Pani Ewa Studzińska - Dyrektor Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łęcznej**

a

.....  
zwanym dalej Wykonawcą, w imieniu którego działa/działają:

.....  
o następującej treści:

#### § 1

Umowa niniejsza została zawarta bez stosowania przepisów ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129, z późn. zm.) na podstawie § 6 Regulaminu udzielenia zamówień publicznych o wartości poniżej kwoty 130 000 zł w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Łęcznej.

#### § 2

Przedmiotem zamówienia jest obsługa techniczna nieruchomości stanowiącej własność Gminy Łęczna o pow. 0,4026 ha położonej w Łęcznej, przy ul. Jaśminowej 4, stanowiącej działkę nr 2755/4, zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni użytkowej 1.696 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW LU1I/00111556/1 oraz wykonywanie bieżących napraw i konserwacji mających na celu utrzymanie ww. budynku i znajdujących się w nim lokali, w należyłym stanie techniczno-użytkowym.

#### § 3

Do zakresu obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) obsługa techniczna budynku (rozliczana od 1m<sup>2</sup>), tj.:
  - a) dbanie z należytą starannością o stan nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, w szczególności poprzez wskazywanie potrzeb naprawczych, remontowych i modernizacyjnych budynku;
  - b) prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości, w tym książki obiektu budowlanego zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane;
  - c) wykonanie okresowego przeglądu 3 hydrantów;
  - d) kontrola bieżących napraw i konserwacji budynku i lokali;
  - e) interwencja w przypadku awarii oraz podjęcie działań w celu usunięcia awarii i jej skutków;
  - f) zapewnienie dyżurów konserwacyjnych (elektryk, hydraulik);
  - g) zapewnienie utrzymania czystości i porządku pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku i terenów przyległych do nieruchomości (tj.: w okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie piaskiem chodników oraz dojść do budynku);
  - h) w okresie opadów śniegu dokonywanie na bieżąco kontroli stanu dachów, ich odśnieżanie oraz usuwanie sopli lodu z dachu za dodatkową opłatą (czynności mogą zostać zlecone wyspecjalizowanej firmie po uzgodnieniu z Zamawiającym);
  - i) dokonywanie odczytów wodomierzy, liczników i podliczników elektrycznych;
  - j) wykonywanie czynności przewidzianych w ustawie Prawo budowlane w przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej;

- 2) wykonywanie zleconych przez Zarządcę bieżących napraw i konserwacji mających na celu utrzymanie budynku i znajdujących się w nim lokali, w należytym stanie techniczno-użytkowym, za odrębnym wynagrodzeniem rozliczanym według roboczogodzin na podstawie kart pracy.

#### § 4

1. Wartość wynagrodzenia za wykonywane czynności, o których mowa w § 3 pkt 1, określona zostanie na każdy miesięczny okres płatności, jako iloczyn powierzchni użytkowej budynku 1 696 m<sup>2</sup> i stawki za 1 m<sup>2</sup> w wysokości ..... zł brutto (słownie:.....). Wartość wynagrodzenia za bieżące naprawy i konserwacje, o których mowa w § 3 pkt 2, określona zostanie jako iloczyn przepracowanych godzin na podstawie kart pracy i stawki roboczogodziny w wysokości ..... zł **brutto** (słownie:.....), w tym ..... zł netto; podatek VAT 23% - .... zł. Łączna wartość wynagrodzenia za wykonywane czynności, o których mowa w § 3 pkt 2 w okresie obowiązywania umowy nie może przekroczyć kwoty 1.200,00 zł brutto.
2. Z tytułu wykonywania czynności, o których mowa w § 3 pkt 1 Zarządca zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie miesięczne w kwocie – ..... zł **brutto** (słownie: .....).
3. Wynagrodzenie realizowane będzie na podstawie wystawionych przez Wykonawcę faktur w okresach miesięcznych, z terminem płatności 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia faktury w terminie do 5-go dnia miesiąca następnego wraz z kartami pracy w przypadku wykonania zleconych przez Zarządcę bieżących napraw i konserwacji.

#### § 5

Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia 01.01.2022 r. do dnia 31.03.2022 r.

#### § 6

1. Wykonawca zobowiązany jest usunąć awarię w możliwie najszybszym czasie, ale nie dłuższym niż 2 godziny od otrzymania zgłoszenia od Zarządcy.
2. Realizacja dyżurów konserwatorskich (elektryk, hydraulik) odbywa się w dniach roboczych, w godzinach 8<sup>00</sup>-18<sup>00</sup>. W nagłych przypadkach może mieć miejsce w sobotę i niedzielę lub poza wyznaczonymi godzinami dyżuru.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikłe zarówno z zawinionego własnego działania i zaniechania jak i osób trzecich, którymi się posłużył przy wykonywaniu obowiązków wynikających z realizacji niniejszej umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności zarządzania.
5. Wykonawca dostarczy Zarządcy kopię polisy OC wraz z dowodem jej opłacenia najpóźniej w dniu podpisania umowy.

#### § 7

Zarządcy przysługuje prawo bieżącej kontroli prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy.

#### § 8

1. Wykonawca zapłaci Zarządcy kary umowne:
  - a) za brak lub niewłaściwą realizację obowiązków określonych w § 3 umowy, w wysokości 200,00 zł brutto za każdą nieprawidłowo wykonaną czynność lub brak jej realizacji w terminach przewidzianych prawem,
  - b) za podejmowanie decyzji wkraczającej w wyłączne kompetencje Zarządcy w przypadku braku pisemnego upoważnienia w wysokości 150,00 zł brutto,
  - c) za brak niezwłocznego wykonania bieżących napraw i konserwacji w wysokości 100,00 zł brutto za każdy dzień opóźnienia.

2. Fakty potwierdzające okoliczności wymienione w § 8 ust. 1 powinny być stwierdzone pisemnym protokołem sporządzonym przez Zarządcę z udziałem przedstawiciela Wykonawcy wraz z załączonymi dowodami dokumentującymi przyczyny ich powstania.
3. Jeżeli kara umowna z któregośkolwiek tytułu wymienionego w § 8 ust.1 nie pokrywa poniesionej szkody, Zarządca może dochodzić odszkodowania uzupełniającego od Wykonawcy, dokumentując swoje roszczenie wyliczeniem rzeczywiście poniesionych szkód oraz ich ścisłym związkiem z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez niego danego zobowiązania umownego.
4. Kary umowne powinny być zapłacone w terminie 7 dni od daty wystąpienia z żądaniem zapłaty.
5. W przypadku niedotrzymania obowiązków umowy przez Wykonawcę, Zarządca może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.

#### § 9

W przypadku naruszania przez Wykonawcę istotnych postanowień niniejszej umowy, może być ona rozwiązana przez Zarządcę w trybie natychmiastowym, po uprzednim stwierdzeniu w formie pisemnej tego naruszenia ze wskazaniem okoliczności potwierdzających naruszenie.

#### § 10

1. Zarządca zastrzega sobie prawo zmiany zakresu umowy w zakresie zleconych czynności oraz związaną z tym proporcjonalnie zmianą wynagrodzenia.
2. Zarządca zastrzega sobie również prawo zmiany powierzchni zarządzanej.
3. W przypadku braku porozumienia w zakresie określonym w ust. 1 i 2, każda ze Stron może rozwiązać umowę za miesięcznym wypowiedzeniem.

#### § 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 12

Do pełnienia nadzoru nad realizacją niniejszej umowy ze strony Zarządcy będzie - Pani Agnieszka Węclawik, ze strony Wykonawcy - .....

#### § 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 14

Ewentualne spory, mogące powstać w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Lublinie, po uprzednim przeprowadzeniu negocjacji polubownych.

#### § 15

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

.....  
**Zarządca**

.....  
**Wykonawca**