**UMOWA nr …………/2022 (Projekt)**

zawarta w dniu ……………**2022r**. w Łodzi pomiędzy: Miastem Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, NIP: 725-00-28-902, reprezentowanym przez: Zarząd Lokali Miejskich, al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź, w imieniu którego działa:

…………………. - ……………………………………

zwanym dalej „Zamawiającym”

**a**

……………………………..……………………………… NIP: ………………….………………. Regon: …………………..reprezentowanym przez:………………………………zwanym dalej **„Wykonawcą”** została zawarta umowa o następującej treści.

**§ 1 PRZEDMIOT UMOWY**

Zgodnie z wynikiem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego nr **DZP.26.1.46.2022** prowadzonego   
w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.) Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania niżej opisanych prac: wykonania inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej w nieruchomościach stanowiących załącznik nr …… do umowy (wykaz nieruchomości) **ujętych w części nr …………,**

zgodnie z niżej opisanym zakresem prac:

1. Opis techniczny budynku z uwzględnieniem opisu elementów konstrukcyjnych, plan sytuacyjny oraz oznaczenie budynku na mapie.
2. Rysunki w skali 1:100 przedstawiające zwymiarowane wszystkie pomieszczenia obejmujące:
   1. rzut piwnic, jeśli występują
   2. kondygnacji nadziemnych z ujęciem balkonów
   3. przekroje w zależności od złożoności bryły budynku
   4. rzuty poddasza z konstrukcją więźby dachowej
   5. rzuty elewacji z prześwitem bramowym
   6. rzuty dachu z ujęciem kominów i oznaczeniem ich kanałów, rzuty poszczególnych kondygnacji z naniesieniem istniejących przewodów kominowych z oznaczeniem ich funkcji (na podstawie aktualnej inwentaryzacji kominiarskiej), ogniomurów, rynien, rur spustowych.
3. W oparciu o art. 3 ust. 3 i 7 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z 2021 r. poz. 1048)   
   w części obliczeniowej opracowania należy wykonać zestawienia powierzchni wszystkich pomieszczeń usytuowanych na poszczególnych kondygnacjach w rozbiciu na:
4. powierzchnię użytkową każdego lokalu, na którą składają się powierzchnie poszczególnych pomieszczeń - odpowiadające ich zwymiarowaniu na rysunkach wraz z oznaczeniem (opinią) czy dany lokal spełnia funkcje samodzielności (zaznaczenie granic poszczególnych lokali samodzielnych – kolorem) w przypadku braku lokali samodzielnych określić warunki jakie winny być spełnione w celu stworzenia samodzielnych jednostek mieszkaniowych.
5. całkowitą powierzchnię użytkową budynku z podziałem na:

* powierzchnię mieszkalną i powierzchnię lokali użytkowych;
* powierzchnię pomieszczeń przynależnych;
* powierzchnię pomieszczeń wspólnych z podziałem na komunikację, pomieszczenia gospodarcze i techniczne;
* powierzchnię użytkową lokali na poszczególnych kondygnacjach;

1. wyliczenie udziałów w nieruchomościach w postaci ułamka dziesiętnego z dokładnością do trzech miejsc po przecinku oraz ułamku zwykłym; udziały muszą sumować się do jedności.
2. Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania wniosku o uzyskanie samodzielności lokali i złożenie   
   w imieniu Zamawiającego w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi.
3. Wykonawca winien w inwentaryzacji ująć zestawienie samodzielnych lokali i ich powierzchni użytkowych oraz udziałów w nieruchomości wspólnej wg wzoru załącznik nr ………do umowy.
4. Dokumentacja powinna być wykonana w formie papierowej w 4 egzemplarzach i w formie elektronicznej   
   w 1 egzemplarzu (w formie elektronicznej – nieedytowalnej pliki w formacie PDF oraz w formacie źródłowym w formie edytowalnej dla programu AUTOCAD).
5. Inwentaryzacja będzie wykonywana z uwzględnieniem warunków określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2022 r. poz.172), oraz zgodnie z aktualnymi przepisami w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).
6. Obmiar powierzchni dokonywany będzie przez Wykonawcę według zasad wynikających z Polskiej Normy nr PN-70/B-02365. z uwzględnieniem pomiaru powierzchni w świetle tynków i okładzin bez balkonów, tarasów, logii, antresoli, galerii, niezabudowanych werand, szaf i schowków w ścianach, klatki schodowej, prześwitów bramowych itp., a także lokali i pomieszczeń niedostępnych
7. Wszystkie dokonane pomiary powierzchni z natury Wykonawca porówna z powierzchniami lokali w zawartych umowach najmu bądź aktami notarialnymi dotyczącymi lokali samodzielnych oraz wykaże   
   w formie tabelarycznej ewentualne różnice.
8. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przekazać praw i obowiązków wynikających z umowy   
   w całości osobom trzecim.

**§ 2 OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

Wykonawca zobowiązuje się do:

1. Wykonania inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej stanowiącej przedmiot umowy zgodnie z zamówieniem Zamawiającego, złożoną ofertą oraz obowiązującymi normami i przepisami prawa w tej dziedzinie oraz przekaże Zamawiającemu przedmiot umowy protokołem zdawczo – odbiorczym składając oświadczenie o prawidłowości wykonania i kompletności dokumentacji inwentaryzacyjnej, kompletności dokumentacji zgodnie z umową i obowiązującymi przepisami prawa oraz że jest w stanie kompletnym   
   z punktu widzenia celu, któremu ma służyć tj. uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali, wyliczenia prawidłowych udziałów w części wspólnej nieruchomości oraz prywatyzacji nieruchomości. Wykaz opracowań w protokole zdawczo – odbiorczym oraz pisemne oświadczenie o kompletności dokumentacji stanowią integralną część umowy.
2. Ustalenia grafiku terminów wizji w lokalach i powiadomienia o terminach lokatorów budynku. W przypadku trzykrotnego braku możliwości wykonania pomiarów lokalu wykonawca sporządzi notatkę z adresami   
   i przekaże ją do właściwego RON-u. Gdy wykonawca nie wykona inwentaryzacji w terminie ustalonym   
   w umowie z przyczyn niezależnych od wykonawcy i zamawiającego, termin przekazania inwentaryzacji zostanie przesunięty do czasu całkowitego pomiaru budynku. Należność zostanie wypłacona po całkowitej inwentaryzacji budynku.
3. Przekazania Zamawiającemu niezbędnych opinii i uzgodnień w oryginałach.
4. Wykonania przedmiotu umowy z najwyższą starannością zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi projektowania, Prawem budowlanym i innymi obowiązującymi przepisami prawa.
5. Zatrudnienia do wykonania przedmiotu umowy osób mających kwalifikacje i wymagane przez prawo uprawnienia.

6. Zgłoszenia wykonanego przedmiotu umowy do odbioru i przekazania go Zamawiającemu.

7. Udzielania wyjaśnień na zapytania lub uwagi Zamawiającego, w ciągu 3 dni od daty przekazania zapytania.

**§ 3 OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO**

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Zawiadomienie Wykonawcy o zauważonych w trakcie odbioru lub realizacji wadach lub brakach w przedmiocie umowy.

2. Finansowanie przedmiotu umowy zgodnie z § 5 umowy.

3. Współdziałanie z Wykonawcą w celu wykonania umowy.

4. Odbiór wykonanego zgodnie z umową przedmiotu umowy.

**§ 4 TERMINY I ODBIORY**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w terminie do dnia …………………
2. Miejscem odbioru przedmiotu umowy będzie RON w zależności od położenia nieruchomości.
3. Odbioru przedmiotu umowy dokonuje administrator nieruchomości poprzez zaparafowanie jednego egzemplarza dokumentacji oraz podpisanie protokołu przekazania dokumentacji.
4. Przy odbiorze przedmiotu umowy Zamawiający jest zobowiązany dokonać sprawdzenia poprawności danych (np. numeracji lokalu, położenia lokalu, liczby izb itp.). Za jakość przedmiotu umowy odpowiada Wykonawca względem Zamawiającego oraz za jego kompletność pod względem celu, któremu ma służyć. Zamawiający dokonuje odbioru przedmiotu umowy pod względem formalnym.
5. Dokumentem potwierdzającym przyjęcie wykonania przedmiotu umowy, na każdym jego etapie jest protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez obie strony umowy, którego przygotowanie leży po stronie Wykonawcy.
6. W imieniu Zamawiającego, w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy, występuje: ………………………….

7. Przedstawicielem Wykonawcy w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy będzie: ………………………………………..

**§ 5 WYNAGRODZENIE**

1. Strony ustalają, że wartość wynagrodzenia z tytułu wykonania niniejszej umowy na dzień jej zawarcia wynosi: …………………(słownie: ……………………. zł 00/100)
2. Do powyższego wynagrodzenia zostanie doliczony podatek VAT wg stawki 23% w kwocie: ………….. zł.
3. Ogółem wartość z tytułu wykonania niniejszej umowy na dzień jej zawarcia wynosi: …………….. zł brutto (słownie: ………………………………….zł 00/100).

Minimalny zakres realizacji zamówienia Zamawiający określa jako wykonanie inwentaryzacji dla minimum

jednej nieruchomości wskazanej w załączniku nr 2 (wykaz nieruchomości).

1. W przypadku gdy kubatura wykonanej inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej dla danej nieruchomości będzie odbiegała do 30% od kubatury wykazanej w załączniku nr ……. do umowy (wykaz nieruchomości) – w takim przypadku wynagrodzenie dla danej nieruchomości nie ulegnie zmianie i będzie wynosiło jak w załączniku nr ………. (wykaz nieruchomości).
2. W przypadku gdy kubatura wykonanej inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej dla danej nieruchomości będzie odbiegała powyżej 30% do 100% od kubatury wykazanej w załączniku nr 2 do umowy (wykaz nieruchomości) – w takim przypadku wynagrodzenie dla danej nieruchomości zostanie proporcjonalnie zmniejszone lub zwiększone.
3. W przypadku gdy kubatura dla danej nieruchomości będzie odbiegała powyżej 100% od kubatury wykazanej w załączniku nr 2 do umowy (wykaz nieruchomości) – w takim przypadku strony odstępują od części umowy w zakresie danej nieruchomości bez prawa wzajemnych roszczeń przez strony niniejszej umowy.
4. Wykonawca wystawia fakturę na podstawie protokołu końcowego odbioru robót podpisanego przez administratora budynku.
5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę wraz z załączonym protokołem zdawczo odbiorczym, przelewem w terminie do 30 dni od daty jej otrzymania przez Zamawiającego.
6. Faktury muszą zawierać następujące dane:

Nabywca: Odbiorca faktury:

Miasto Łódź Zarząd Lokali Miejskich

ul. Piotrkowska 104 Al. Tadeusza Kościuszki 47

90-926 Łódź 90-514 Łódź

NIP 725-00-28-902

1. Wykonawca ma możliwość przesłania drogą elektroniczną ustrukturyzowanej faktury elektronicznej   
   w rozumieniu ustawy o elektronicznym fakturowaniu.
2. W przypadku, gdy Wykonawca skorzysta z możliwości przesłania ustrukturyzowanej faktury elektronicznej, wówczas zobowiązany jest do skorzystania z Platformy Elektronicznego Fakturowania udostępnionej na stronnie internetowej https://efaktura.gov.pl
3. Szczegółowe zasady związane z wystawianiem ustrukturyzowanych faktur elektronicznych i innych ustrukturyzowanych dokumentów określa ustawa o elektronicznym fakturowaniu oraz akty wykonawcze.
4. W przypadku, gdy Wykonawca korzysta z usług:
   * 1. brokera Infinite IT Solutions, wpisując dane nabywcy:

* w sekcji NIP należy wpisać NIP Miasta: 7250028902,
* jako typ numeru PEPPOL należy wybrać NIP,
* w polu Numer PEPPOL należy wpisać NIP Zarządu Lokali Miejskich: 7252122232
  + 1. brokera PEFexpert, wpisując dane nabywcy:
* w sekcji Identyfikator podatkowy należy wpisać NIP Miasta: 7250028902,
* jako Rodzaj adresu PEF należy wybrać NIP,
* w polu numer adresu PEF należy wpisać NIP Zarządu Lokali Miejskich: 7252122232

W obu ww. przypadkach sekcja Odbiorca powinna być wypełniona zgodnie z miejscem dostawy/odbioru towaru/usługi.

1. Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego o wystawieniu faktury na Platformie Elektronicznego Fakturowania – na poniższego maila: [finanse@zlm.lodz.pl](mailto:finanse@zlm.lodz.pl).
2. W przypadku, gdy wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, na który ma nastąpić zapłata wynagrodzenia, nie widnieje w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych   
   do rejestru VAT, Zamawiającemu przysługuje prawo wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu uzyskania wpisu tego rachunku bankowego do przedmiotowego wykazu lub wskazania nowego rachunku bankowego ujawnionego w ww. wykazie.
3. Okres do czasu uzyskania przez Wykonawcę wpisu rachunku bankowego do przedmiotowego wykazu lub wskazania nowego rachunku bankowego ujawnionego w ww. wykazie nie jest traktowany jako opóźnienie Zamawiającego w zapłacie należnego wynagrodzenia i w takim przypadku nie będą naliczane za ten okres odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych.

**§ 6 GWARANCJA**

1. Wykonawca odpowiada za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu 36 miesięcy gwarancji na przedmiot umowy, licząc od dnia podpisania ostatecznego protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. W razie ujawnienia w okresie gwarancji i rękojmi wad w dokumentacji, stanowiącej przedmiot niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia tych wad (poprawienia dokumentacji) lub do dostarczenia nowej dokumentacji w zamian wadliwej, bezpłatnie, w terminie uzgodnionym z Zamawiającym nie dłuższym niż 7 dni od daty zgłoszenia wady przez Zamawiającego.
4. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę określonego w ust. 3 terminu usunięcia wad dokumentacji, Zamawiający zastrzega sobie możliwość powierzenia wykonania dokumentacji zastępczej innej osobie na koszt Wykonawcy bez zgody Sądu.
5. W przypadku konieczności przerwania prac objętych niniejszą umową z powodu okoliczności, za które odpowiada Zamawiający lub w razie rozwiązania umowy, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, wysokość wynagrodzenia za wykonane prace zostanie ustalona na podstawie protokolarnie stwierdzonego zaawansowania prac.
6. Protokół, o którym w ust. 5 uzgodniony między stronami stanowić będzie podstawę do rozliczenia należności Wykonawcy.

**§ 7 KARY UMOWNE**

1. Strony ustalają, że obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów   
   i w podanych wysokościach:
   * 1. za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy – w wys. 0,5 % wynagrodzenia umownego netto, za każdy dzień zwłoki za daną nieruchomość,
     2. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji   
        i rękojmi – w wys. 0,5 % wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usuniecie poszczególnych wad za daną nieruchomość,
     3. z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego – z powodu okoliczności za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego netto.

2. Łączna wysokość kary, o której mowa w ust. 1 lit. b) nie może przekroczyć 50% wynagrodzenia netto.

3. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 lit. a) i lit. c) podlegają sumowaniu, jednak łączna wysokość kar

nie może przekroczyć 50% wynagrodzenia ogółem netto.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego

wysokość kar umownych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość

zastrzeżonych kar umownych.

5. Strony zgodnie ustalają, że Zamawiający ma prawo do potrącenia kar umownych z kwoty wynagrodzenia

umownego netto należnego Wykonawcy z tytułu wykonanych w ramach niniejszej umowy prac.

6. Do podstawy naliczenia kar umownych nie wlicza się podatku VAT.

**§ 8 PRAWA AUTORSKIE**

1. Wykonawca przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do przedmiotu umowy w dniu podpisania przez obie strony ostatecznego protokołu zdawczo – odbiorczego, w ramach wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 5 ust. 3.
2. Wykonawca zgadza się na wykonywanie przez Zamawiającego praw zależnych do przedmiotu umowy.

**§ 9 ODSTĄPIENIA OD UMOWY**

1. Jeżeli Wykonawca spóźnia się z wykonaniem przedmiotu umowy więcej niż 15 dni od terminu określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego.
2. W przypadku, gdy Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub wykonaniem przedmiotu umowy tak dalece, iż nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, Zamawiający może, bez wyznaczania terminu dodatkowego, od umowy odstąpić przed upływem terminu wykonania przedmiotu umowy, określonego w umowie.
3. Jeżeli Wykonawca wykonywać będzie przedmiot umowy w sposób wadliwy Zamawiający może wezwać Wykonawcę do zmiany sposobu wykonywania przedmiotu umowy, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić (w całości lub w części) albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonywanie przedmiotu umowy innej osobie na koszt i ryzyko Wykonawcy. W przypadku odstąpienia od realizacji części umowy, wynagrodzenie będzie płatne proporcjonalnie do wykonanej umowy, zgodnie z § 5.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
   1. gdy Wykonawca w nienależyty sposób realizuje swoje obowiązki określone w umowie,
   2. gdy Wykonawca realizuje umowę niezgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.
   3. gdy Wykonawca realizuje umowę niezgodnie z postanowieniami umowy.

**§ 10 ZMIANY UMOWY**

1. Zmiany umowy będą mogły nastąpić w następujących okolicznościach:
   1. zmian podmiotowych po stronie Wykonawcy i Zamawiającego w przypadku reorganizacji zgodnie   
      z obowiązującymi przepisami prawa,
   2. Zamawiający dopuszcza zmianę terminu realizacji zamówienia z powodu przedłużających się procedur administracyjnych, urzędowych niezależnych od stron umowy tj. wydania przez uprawnione organy decyzji, zezwolenia, uzgodnienia, pozwolenia.
   3. zmiany wynagrodzenia wskazanej w § 5 ust. 5 niniejszej umowy.
2. Zamawiający, oprócz przypadków wymienionych w przepisach K.c., może odstąpić od umowy lub części umowy także w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości   
   o tych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
3. Poza przypadkami określonymi w paragrafach poprzedzających Zamawiający przewiduje możliwość zmiany terminu realizacji umowy w następujących przypadkach:
4. działania osób trzecich uniemożliwiających lub utrudniających realizację umowy;
5. zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia.
6. zaistnienia okoliczności leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności spowodowanych sytuacją finansowa, zdolnościami płatniczymi lub warunkami organizacyjnymi.
7. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych w ust. 1 lit. b i ust 3 termin realizacji umowy może ulec odpowiednio przedłużeniu, o czas niezbędny do zakończenia wykonaniu przedmiotu umowy w sposób należyty, nie dłużej jednak niż okres trwania tych okoliczności.

**§ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

* 1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia   
     4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z póżn.zm), wraz z rozporządzeniami do ustawy, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeks cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172), ustawy o własności lokali   
     z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).
  2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy i jej załączników wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
  3. Spory, mogące powstać przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
  4. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Załączniki:**

Załącznik nr 1 – Zestawienie lokali i ich powierzchni

Załącznik nr 2 – Wykaz nieruchomości

Załącznik nr 3 – Specyfikacja Warunków Zamówienia z załącznikami

Załącznik nr 4 – Oferta wykonawcy

Załącznik nr 5 - CEIDG/KRS

**WYKONAWCA: ZAMAWIAJĄCY:**