

PROJEKT UMOWY

na bieżącą obsługę konserwatorską budynków będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej BESKID w Nowym Sączu

zawarta w dniu roku w Nowym Sączu pomiędzy: Spółdzielnią Mieszkaniową „BESKID” z siedzibą w Nowym Sączu, ul. Konstancy 12a reprezentowaną przez:

1. Prezes Zarządu – Leszek Lorek
2. Główna Księgowa, Pełnomocnik Zarządu – Iwona Malczak

zwaną w treści umowy „Zamawiającym”

a

.....
z siedzibą w.....
wpisanym do Centralnej Ewidencji Przedsiębiorców CEDIG,
posiadającym nr NIP.....oraz Regon.....
zwanym w treści umowy „Wykonawcą”

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonywanie prac konserwacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej BESKID obejmujący dwa Osiedla tj. Osiedle Wojska Polskiego – 24 budynki wielorodzinne wraz z infrastrukturą(śmietniki, place zabaw) oraz Osiedle Wólki -12 budynków wielorodzinnych, 1 Administracyjny wraz z infrastruktura osiedlową(śmietniki, place zabaw), mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków oraz pozostałego mienia Spółdzielni.

2. Prace konserwacyjne obejmują prace ogólnobudowlane, oraz prace w zakresie eksploatacji i naprawy instalacji urządzeń centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, instalacji ciepłej i zimnej wody, instalacji kanalizacyjnej i instalacji elektrycznej. Szczegółowy zakres prac określa załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

3. Przedmiot umowy obejmuje również dozór i monitorowanie urządzeń instalacji określonych w ust. 2

4. Wykonawca oświadcza, że posiada uprawnienia elektryczne, gazowe i wodno-kanalizacyjne.

5. Wykonawca zobowiązuje się do bieżącego zakupu wszelkich materiałów potrzebnych do usunięcia usterek opisanych w załączniku nr 2 do niniejszej Umowy na koszt Zamawiającego po każdorazowym uzgodnieniu ze Spółdzielnią.

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się przyjąć od Zamawiającego na podstawie odrębnego zlecenia do wykonania prace nie objęte zakresem wyszczególnionym w paragrafie 1, które to prace są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

2. Termin i zakres wykonania prac określonych w ustępie pierwszym i wysokość wynagrodzenia Wykonawcy będzie określać odrębnie podpisania umowa pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym.

§ 3

Prace zlecone , o których mowa w § 2 Wykonawca wykona przy pomocy własnego sprzętu i narzędzi, z zastosowaniem dostarczonych przez siebie materiałów i wyrobów budowlanych. Materiały i wyroby budowlane muszą posiadać stosowne atesty i być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

§ 4

1. Powierzenie wykonania prac objętych niniejszą umową przez Wykonawcę podmiotom trzecim (podwykonawca) wymagają zgody Zamawiającego.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania, zaniechania, uchybienia i zaniedbania podmiotów trzecich (zarówno zawinione jak i niezawinione) jak za własne działania.

3. Na prace wykonane przez podmioty trzecie Wykonawca udziela gwarancji i rękojmi jak na prace wykonane osobiście.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku.

2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Zamawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy Wykonawca nie realizuje prac Zamawiającego w określonym terminie lub wykonuje prace w sposób wadliwy.

. § 6

1. Wykonawca otrzyma od Zamawiającego ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokościzł netto plus obowiązujący podatek VAT

2. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 będzie płatne przez Zamawiającego przelewem na konto Wykonawcy wskazane na wystawionej i doręczonej Zamawiającemu fakturze. Termin płatności wynosi 14 dni od dnia otrzymania faktury od Zamawiającego.

3. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

4. W przypadku stwierdzenia wadliwości wykonanych przez Wykonawcę prac, wynagrodzenie należne Wykonawcy zostanie zapłacone po usunięciu dostrzeżonych wad. Wykonawca upoważniony jest do wystawienia faktury dopiero po usunięciu wszystkich stwierdzonych wad.

5. W przypadku gdy Wykonawca nie usunie wskazanych wad w ustalonym terminie lub ponownie wykonuje je nieprawidłowo, Zamawiający upoważniony jest do zlecenia wykonania niezbędnych w tym zakresie prac osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy. Zamawiający upoważniony jest do potrącenia z

wynagrodzenia Wykonawcy kwoty zapłaconego wynagrodzenia osobom trzecim.

6. Zamawiający ma prawo kontroli prawidłowości i rzetelności wykonywania przez Wykonawcę obowiązków określonych w §1.

7. W razie nierzetelnego lub nieprawidłowego wykonywania przez Wykonawcę zleconych prac, Zamawiający ma prawo potrącić Wykonawcy kwotę , którą Zleceniodawca musiałby zapłacić innemu podmiotowi. Nierzetelne lub nieprawidłowe wykonywanie prac przez Wykonawcę zostanie stwierdzone w protokole podpisanym przez przedstawicieli obu stron.

§ 7

1. Wykonawca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny zasobów Zamawiającego przyjętych do konserwacji w zakresie wszystkich czynności objętych załącznikiem nr 2 do niniejszej Umowy i nie zgłasza do niego zastrzeżeń oraz oświadcza, że zasoby Spółdzielni zostały mu udostępnione.
2. Wykonawca zobowiązuje się każdorazowo powiadomić Zamawiającego o koniecznych pracach, które powinny być wykonane w celu uniknięcia powstania awarii lub które powinny być wykonane przez przedsiębiorstwa komunalne bądź osoby trzecie.

§ 8

Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1.Przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych.
- 2.Terminowego wykonywania obowiązków wynikających z umowy.
- 3.Zgłaszania Spółdzielni wszelkich zdarzeń mogących narazić Spółdzielnię na szkodę, jak dewastacje, uszkodzenia i awarie.
- 4.Kontaktowania się ze Spółdzielnią w przypadkach wszelkich problemów z wykonywaniem przedmiotu umowy.
- 5.Innych czynności koniecznych dla prawidłowego wykonywania przyjętych obowiązków.

§ 9

Do usunięcia awarii zgodnie Wykonawca przystępuje niezwłocznie po otrzymaniu zgłoszenia, nie później niż w ciągu 4 godzin od otrzymania zgłoszenia.

§10

Strony ustalają następujący tryb zgłaszania prac konserwacyjno – naprawczych do wykonania:

1. W godzinach pracy Spółdzielni wyznaczony pracownik Wykonawcy jest do dyspozycji Spółdzielni na Osiedlu Wólki i Osiedlu Wojska Polskiego .
2. Po godzinach urzędowania Spółdzielni prace awaryjne zgłaszane są pod numer telefonu Wykonawcy O każdej zmianie numeru telefonu dyżurnego Wykonawca zawiadamia Spółdzielnię co najmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

§11

Wykonawca zobowiązuje się do pełnienia dyżurów domowych codziennie w godz. od 15⁰⁰ do 7⁰⁰ rano oraz całodobowo w soboty, niedziele i dni świąteczne. Zakres prac wykonywanych w czasie dyżurów:

1. Zapewnienie dopływu prądu zasilającego mieszkania na linii WLZ tj. wewnętrznej linii zasilającej, z wyłączeniem awarii licznika energii elektrycznej w mieszkaniu. Bezpieczniki w mieszkaniu nie wchodzą w zakres obsługi konserwacyjnej.
2. Zabezpieczenie zgłoszonych wycieków wody związanych z instalacją wody do zaworu głównego w mieszkaniu włącznie.
3. Usuwanie zgłoszonych niedrożności pionów kanalizacji. W razie niedrożności pionów i poziomów kanalizacyjnych dyżurny pracownik Wykonawcy uprawniony jest do wezwania, na koszt Spółdzielni, służb wykonujących udrażnianie kanalizacji i odsysanie osadów.

4. Usuwanie awarii instalacji c.o. w sezonie grzewczym – odpowietrzenie grzejników, wymiana uszkodzonych zaworów c.o.
5. Usuwanie awarii instalacji gazowej- nieszczelności gazu w mieszkaniach, piwnicach i skrzynkach gazowych

§ 12

Strony postanawiają, iż oprócz wypadków przewidzianych w Kodeksie Cywilnym przysługuje im prawo do odstąpienia od umowy w następujących wypadkach:

1. Zamawiający może odstąpić od umowy jeżeli:
 - a) wykonawca zaprzestanie wykonywania działalności
 - b) zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne obejmujące majątek Wykonawcy lub nastąpi jego zajęcie
 - c) wykonawca bez podania uzasadnionej przyczyny przerwał wykonywanie prac i nie realizuje ich przez okres 1 tygodnia.
2. Wykonawca może odstąpić od umowy jeżeli:
 - a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionych przyczyn odbioru wykonanych i zgłoszonych do odbioru prac.
 - b) Zamawiający zalega z płatnościami względem Wykonawcy za okres co najmniej dwóch miesięcy.
3. Prawo odstąpienia od umowy określone w punkcie 1 i 2 niniejszego paragrafu przysługuje stronom umowy w terminie 10 dni od dnia wystąpienia przyczyn uzasadniających odstąpienie od umowy.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Spółdzielnię z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10 % wartości brutto wynagrodzenia określonego w § 7 umowy

§ 13

1. Wykonawca oświadcza, że posiada zaplecze organizacyjno-techniczne oraz personalne umożliwiające mu wykonanie przedmiotu niniejszej umowy w sposób należyty i zgodny z zasadami wiedzy technicznej.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej.

3. Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego zobowiązuje się przedstawić Zamawiającemu dokument potwierdzający dopuszczenie do stosowania w budownictwie użytych materiałów i urządzeń. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z zastosowania wadliwych materiałów i urządzeń.
4. Wykonawca każdorazowo zabezpieczy i odpowiednio oznaczy miejsce wykonywania prac jak również niezwłocznie uprzątnie teren po zakończeniu wykonywania prac.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w majątku Zamawiającego lub osób trzecich na skutek niewłaściwie prowadzonych prac oraz za wszelkie szkody spowodowane przez jego pracowników. Jeżeli Wykonawca nie usunie powstałych szkód w ustalonym z osobą trzecią lub Zamawiającym terminie, Zamawiający zleci wykonanie prac podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. Za prowadzenie prac zgodnie z wymogami BHP odpowiedzialność ponosi Wykonawca.

§ 14

1. Wykonawca w terminie 3 dni od daty zawarcia Umowy przedstawi Zamawiającemu kopię polisy lub innego dokumentu potwierdzającego zawarcie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (zarówno kontraktowej, jak i deliktowej) Wykonawcy w związku z prowadzoną przez niego działalnością (w szczególności działalnością związaną z przedmiotem Umowy) oraz posiadany majątek z sumą gwarancyjną w wysokości nie mniejszej 200 000,00zł (słownie: dwieście tysięcy złotych).
2. Ochrona ubezpieczeniowa będzie obejmowała zawinione przez Wykonawcę spowodowanie śmierci lub uszkodzenie ciała (szkoda osobowa) oraz szkodę majątkową
3. Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez niego działalności, przez co najmniej okres obowiązywania Umowy, a w razie jej zawarcia na okres krótszy, Wykonawca zobowiązany jest do jej przedłużenia o brakujący okres i przekazania kopii nowej polisy Zamawiającemu na co najmniej jeden miesiąc przed pierwotnym terminem jej wygaśnięcia.

§ 15

1. Wykonawca zobowiązuje się zachować w poufności i nie ujawniać osobom trzecim wszelkich dokumentów, materiałów, informacji zwanych dalej: Informacjami, uzyskanymi w związku z realizacją Umowy, których ujawnienie mogłoby narazić drugą Stronę na szkodę majątkową lub niemajątkową.
2. Wykorzystanie Informacji, o których mowa w ust. 1 w innych celach, niż określonych w Umowie, jak również ich publikacja, nie są dopuszczalne bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej ze Stron.
3. Obowiązek określony w ust. 1 nie dotyczy Informacji powszechnie znanych oraz udostępnienia informacji na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
4. Wykonawca dołoży należytej staranności, aby zapobiec ujawnieniu lub korzystaniu przez osoby trzecie z Informacji Zamawiającego podlegających ochronie. Wykonawca zobowiązuje się ograniczyć dostęp do Informacji, o których mowa w ust. 1, wyłącznie do tych pracowników lub współpracowników, którym Informacje te są niezbędne do wykonania czynności na rzecz Zamawiającego i którzy przyjęli obowiązki wynikające z Umowy.

§ 16

1. W przypadku zgłoszenia wad usług świadczonych przez Wykonawcę, zobowiązuje się do ich usunięcia niezwłocznie w przypadkach mogących zagrażać zdrowiu lub życiu, lub mogących spowodować szkody materialne, a w pozostałych przypadkach w terminie 3 dni roboczych od stwierdzenia wad.

2. W przypadku nie wykonania usługi lub nie usunięcia wad, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może zmniejszyć miesięczne wynagrodzenie, o którym mowa w § 7, o kary umowne w wysokości 5% miesięcznego wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki.

§ 17

Jeżeli szkoda wynikająca z nie wykonania lub nie należytego wykonania umowy, przewyższa wysokość naliczonej kary umownej, wówczas Spółdzielnia może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary.

§ 18

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wady fizyczne powstałe w wykonanych przez niego pracach w okresie dwóch lat liczonych od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru prac wykonanych w danym miesiącu. Usterki i wady zgłoszone przez Zamawiającego przed upływem terminu określonego powyżej, Wykonawca zobowiązany jest usunąć pomimo upływu tego terminu.
2. W ramach odpowiedzialności określonej w niniejszym paragrafie Wykonawca zobowiązany jest usunąć nieodpłatnie wszystkie zgłoszone wady i usterki, w szczególności zobowiązany jest wykonać prace od nowa.
3. Wady i usterki powstałe w wykonanych przez Wykonawcę pracach będą zgłaszane przez Zamawiającego pisemnie lub telefonicznie.
4. Wykonawca zobowiązany jest usunąć powstałe wady i usterki w terminie każdorazowo uzgodnionym przez Strony.
5. W przypadku nieusunięcia przez Wykonawcę stwierdzonych wad i usterek w określonym terminie, Zamawiający upoważniony jest do powierzenia wykonania tych prac osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy. Zamawiający upoważniony jest do potrącenia z przysługującego Wykonawcy wynagrodzenia, wynagrodzenia wypłaconego osobom trzecim.

§ 19

W celu wykonywania obowiązków wynikających z umowy, Spółdzielnia wystawi Wykonawcy stosowne upoważnienie do wykonania powierzonych zadań w imieniu i na rzecz Spółdzielni.

§ 20

1. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP: 734-000-90-50.
2. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP:

§ 21

Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu do Umowy.

§ 22

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, 1276, 1496 i 1669;. z późn. zm)

§ 23

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca, a dwa egzemplarze otrzymuje Zamawiający.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA