

PROJEKT UMOWY

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

zawarta w dniu..... roku pomiędzy **Spółdzielnią Mieszkaniową „BESKID”** z siedzibą w Nowym Sączu przy ul. B.A. Konstanty 12A wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000131560, reprezentowaną przez:

1. Iwonę Malczak – Prezesa Zarządu
2. Ewę Kowalską – Pełnomocnika Zarządu,

zwaną w treści umowy „Zamawiającym”

a

.....
wpisanym do Centralnej Ewidencji Przedsiębiorców CEDIG, którego odpis stanowi załącznik do umowy,

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 -13 budynków wielorodzinnych, 1 Administracyjny wraz z infrastrukturą 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 1 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 1 do niniejszej Umowy na koszt Zamawiającego po każdorazowym uzgodnieniu ze Spółdzielnią.

§ 2

Prace zlecone, o których mowa w § 1 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.

§ 3

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

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

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

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.01.2022 roku do dnia 31.12.2022 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.

§ 5

1. Wykonawca otrzyma od Zamawiającego ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości zł 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 przez Zamawiającego.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 6

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji co do jakości robót oraz zastosowanych materiałów i urządzeń w wykonanych przez niego pracach w okresie dwóch lat liczonych od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru prac wykonanych w danym miesiącu.
2. W ramach odpowiedzialności określonej w niniejszym paragrafie Wykonawca zobowiązany jest usunąć nieodpłatnie wszystkie zgłoszone wady i usterki.
3. Wady i usterki powstałe w wykonanych przez Wykonawcę pracach będą zgłaszane przez Zamawiającego pisemnie drogą mailową lub telefonicznie.
4. W przypadku stwierdzonych i zgłoszonych wad wykonanych przez Wykonawcę prac, Wykonawca 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.
5. W przypadku nie wykonania usługi lub nie usunięcia wskazanych wad o których mowa w ust. 4 w ustalonym terminie, lub ponowne wykonanie ich nieprawidłowo, Zamawiający może zmniejszyć miesięczne wynagrodzenie, o którym mowa w § 5 ust. 1 o kary umowne w wysokości 5% miesięcznego wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki i zlecić wykonanie 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. Jeżeli szkoda wynikająca z nie wykonania lub nie należytego wykonania Umowy, przewyższa wysokość naliczonej kary umownej, wówczas Spółdzielnia może żądać odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.
7. Zamawiający ma prawo kontroli prawidłowości i rzetelności wykonywania przez Wykonawcę obowiązków określonych w §1 Umowy.

8. Gwarancja nie narusza uprawnień Zamawiającego wynikających z rękojmi za wady, jak również do dochodzenia roszczeń o naprawienie poniesionej szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.

§ 7

1. Wykonawca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny zasobów Zamawiającego przyjętych do konserwacji w zakresie wszystkich czynności objętych załącznikiem nr 1 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 Wykonawca przystępuje niezwłocznie po otrzymaniu zgłoszenia, nie później niż w ciągu 4 godzin od otrzymania zgłoszenia.

§ 10

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

1. W godzinach pracy Spółdzielni Wykonawca zapewni wystarczającą ilość pracowników do pełnej obsługi osiedli (Osiedle Wólki i Wojska Polskiego), tak pod względem liczby jak i kwalifikacji.

2. Po godzinach urzędowania Spółdzielni prace awaryjne zgłaszane są bezpośrednio przez mieszkańców pod numer telefonu Wykonawcy

O każdej zmianie numeru telefonu dyżurnego Wykonawca zawiadamia Spółdzielnię co najmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

3. W okresie zimowym, w przypadku prognozy złych warunków atmosferycznych (opady śniegu, oblodzenia, itp.) Wykonawca ma obowiązek zabezpieczenia terenu Osiedli w soboty, niedziele i dni świąteczne.

§11

Wykonawca zobowiązuje się do pełnienia dyżurów domowych codziennie w godz. od 15⁰⁰ do 7⁰⁰ rano oraz całodobowo w soboty, niedziele i dni świąteczne. Ewidencję zgłoszeń i ich wykonanie należy załączyć do wystawionej Faktury.

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

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.
6. Za prowadzenie prac zgodnie z wymogami BHP odpowiedzialność ponosi Wykonawca.
7. Wykonawca będąc wytwórcą odpadów obowiązany jest przekazać odpady wyłącznie podmiotom uprawnionym na mocy przepisów prawa powszechnie obowiązującego posiadającym zezwolenie na zbieranie lub przetwarzanie odpadów.

§ 13

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 posiadanym mieniem 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.

§ 14

1. Wykonawca zobowiązuje się przyjąć od Zamawiającego na podstawie odrębnego zlecenia do wykonania prace nie objęte zakresem wyszczególnionym w załączniku nr 1 do Umowy, które to prace są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.
2. Termin i zakres wykonania prac określonych w ust.1 i wysokość wynagrodzenia Wykonawcy będzie określać odrębnie podpisana umowa pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym.

§ 15

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 ust. 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 § 5 Umowy.

§ 16

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.

§ 17

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

§ 18

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:

§ 19

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

§ 20

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).

§ 21

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

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – zakres prac objętych umową
- wydruk CEDIG Wykonawcy
- kopia polisy

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA