

Umowa nr/...../21

zawarta w Warszawie w dniu r. pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniowo Budowlaną „Osiedle Kabaty” z siedzibą w Warszawie (02-796) przy ulicy Bronikowskiego 9, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000056262, **NIP:** 525-10-00-112, **REGON:** 010712106, reprezentowaną przez:

1. **Agnieszka Kamińska – Pełnomocnik Zarządu** oraz
2. **Norberta Woźniaka - Wiceprezesa Zarządu**

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

.....
.....
.....

reprezentowaną przez:

1.

Zwany dalej “Wykonawcą”

zwanymi dalej łącznie „Stronami” oddzielnie zaś „Stroną”

§ 1 Przedmiot zlecenia

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty związane z prowadzeniem przeglądów i prac konserwacyjnych oraz napraw instalacji elektrycznych i jej elementów w budynkach oraz na terenach zewnętrznych budynków wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Zamawiającego, wyszczególnionych w Załączniku nr. 1, stanowiącym integralną część do umowy.
2. Szczegółowy zakres wykonywanych robót przedstawiony jest w § 4 umowy.
3. W przypadkach awaryjnych lub wymagających natychmiastowej interwencji, powstałych w dniach i godzinach pracy Zamawiającego, Wykonawca po odebraniu zgłoszenia, o wystąpieniu awarii lub usterki, przystąpi niezwłocznie do zabezpieczenia zgłoszonego miejsca oraz do usuwania powodu zgłoszenia.
4. Wykonawca zobowiązany jest do usuwania awarii i nieprawidłowości w pracy urządzeń wchodzących w skład instalacji elektrycznej w ciągu: 24h, gdy dotyczy to sytuacji zagrożenia życia, zagrożenia pożarem lub utrudnia komunikację w budynku oraz 72 h w przypadku wystąpienia drobnych usterek.
5. Zgłoszenia są rejestrowane przez Zamawiającego w programie "Mantis", gdzie Wykonawca potwierdza ich wykonanie.

6. Wykonawca zobowiązany jest do świadczenia usługi pogotowia energetycznego - 24 godziny na dobę, przez 7 dni w tygodniu. Numer telefonu pogotowia energetycznego (dostępny całodobowo): tel.:, zgodnie z zakresem robót określonym w § 4.
7. Prace nie ujęte w § 4 umowy będą wykonywane na podstawie oddzielnych zleceń i rozliczane będą na podstawie ofert z wynegocjowanymi pomiędzy Stronami kosztami.
8. Po zakończeniu prac strony sporządzą na piśmie „Protokół bezusterkowego odbioru końcowego robót”, bez uwag. Powyższy protokół stanowił będzie podstawę do rozliczenia prac, jej kosztów i wystawienia faktury.
9. Do odbioru prac po usunięciu wad lub zastrzeżeń bądź po uzupełnieniu prac stosuje się odpowiednio § 1 pkt. 7.
10. Strony zgodnie postanawiają, iż w związku z faktem, iż niniejsza Umowa została zawarta w okresie stanu epidemii wirusa SARS-CoV-2 na terenie kraju:
 - a) w przypadku zaistnienia utrudnień w realizacji robót, w tym również robót w ramach rękojmi za wady i w ramach gwarancji, wynikłych ze skutków epidemii, w szczególności skarg mieszkańców objętych pracami budynków pozostających w lokalach zgodnie z obostrzeniami związanymi ze stanem epidemii, Zamawiający jest uprawniony do ograniczenia zakresu prac będących przedmiotem Umowy lub określenia trybu i terminu wykonywania robót. Realizacja przedmiotowych uprawnień następuje poprzez pisemne zawiadomienie skierowane przez Zamawiającego do Wykonawcy. Ograniczenie zakresu prac będących przedmiotem niniejszej Umowy spowoduje proporcjonalne zmniejszenie wynagrodzenia określonego w § 5 poniżej,
 - b) Wykonawca zrzeka się wszelkich z roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu kar umownych związanych z rozwiązaniem niniejszej Umowy, odstąpieniem od Umowy bądź jej niewykonaniem w części lub w całości przez Zamawiającego - będącym następstwem ograniczeń lub skutków tych ograniczeń związanych z epidemią wirusa SARS-CoV-2.
11. Strony wyłączają możliwość powoływania się przez Wykonawcę na stan epidemii wirusa SARS-CoV-2 jak przyczynę nadzwyczajnej zmiany stosunków w odniesieniu do niniejszej umowy.

§ 2 Termin rozpoczęcia prac

1. Termin rozpoczęcia prac to **2021 r.**
2. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

§ 3 Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zapewni Wykonawcy możliwość płatnego korzystania z podręcznego magazynku i pomieszczenia dla realizacji prac konserwacyjnych, którego najem określony zostanie na podstawie odrębnej umowy.
2. Zamawiający zobowiązuje się niezwłoczne przekazywanie informacji Wykonawcy o awariach, które wystąpiły aby ograniczyć jej zasięg oraz skalę.
3. Zamawiający wyznacza do prowadzenia nadzoru nad realizacją oraz właściwym rozliczeniem prac Wykonawcy Inspektora nadzoru budowlanego w branży elektrycznej.

§ 4 Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić wszystkie prace zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami bhp, ppoż.
2. Poinformować Zamawiającego o zauważonych awariach, nieprawidłowościach jakie mają lub mogą mieć wpływ na prawidłową pracę instalacji elektrycznych w budynkach opisanych w Załączniku nr 1.
3. Wszystkie materiały niezbędne do wymiany w trakcie realizacji prac konserwacyjnych oraz naprawczych będą dostarczane i wymieniane przez Wykonawcę w czasie nie dłuższym niż 72 godziny. Wykonawca przedłoży Inspektorowi robót branży elektrycznej do weryfikacji i aprobaty:
 - zestawienie wymienionych i zabudowanych materiałów, każdego dnia roboczego w „Protokole robót elektrycznych”,
 - zestawienie miesięczne wymienionych i zabudowanych materiałów w formie tabelarycznej, w programie Exel, zestawiając ilości, ceny jednostkowe, łączną wartość wymienionych lub zabudowanych materiałów oraz miejsce montażu. Powyższe zestawienie stanowiło będzie podstawę refakturowania zakupów w danym miesiącu.
4. Wykonawca zobowiązany jest, aby materiały przez niego użyte do wykonania przedmiotu umowy były nowe, bezpieczne, jakościowo dobre, posiadały niezbędne atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie.
5. Wykonawca zobowiązany jest do usuwania wszelkich usterek i awarii w instalacjach elektrycznych:
 - a) Dotyczących Zasilenia od wyłącznika głównego w RG budynku do lokatorskiej tablicy bezpiecznikowej lub lokalu użytkowego, bez wymiany urządzeń, aparatów i osprzętu w tych lokalach,
 - b) Dotyczących zasilenia części wspólnych na klatkach schodowych i w garażach, wraz z rozdzielniami miejscowymi (np. piętrowymi), administracyjnymi i dedykowanymi,
 - c) Dotyczących zasilenia sterowaniem detektorów CO₂ oraz LPG,
 - d) Dotyczących zasilenia instalacji ppoż i wentylacyjnej, automatyki bram i fontann, domofonów lub wideo domofonów, TV, CCTV, węzłów cieplnych, hydroforni, wind i sterowni windowych,
 - e) Dotyczących zasilenia instalacji oświetlenia terenu zewnętrznego, uszkodzonych źródeł światła, zabezpieczeń nadprądowych oraz ochrony przeciwporażeniowej,
 - f) Wymiana elementów, wkładek, rozet, ZUG-ów, urządzeń i aparatów w rozdzielniach opisanych w pkt a – e,
 - g) Naprawa lub wymiana uszkodzonych opraw oświetleniowych, wymiana źródeł światła, zapłonników, łączników, przełączników lub przycisków ściennych, naprawa i wymiana opraw z modułami do pracy awaryjnej,
 - h) Wymiana lub naprawa aparatów załączających lub sterujących pracą oświetlenia nocnego,
 - i) Naprawa mocowania lamp oświetleniowych do podłoża, dokręcenie i czyszczenie styków końcówek kablowych i przewodów instalacyjnych, elementów łączeniowych, kasowanie luzu na stykach, uzupełnianie oznaczeń i opisów, naprawa i kotwienie

- sprzętu elektrycznego,
- j) Naprawa i wymiana tablic i obudów elektrycznych, drzwiczek,
 - k) Naprawa i wymiana uszkodzonych elementów tablic rozdzielczych i instalacji elektrycznych,
 - l) Uzupełnianie i wymiana brakujących osłon, dekli i elementów zabezpieczających urządzenia elektryczne,
 - m) Konserwacja instalacji odgromowej do wysokości 2mb na poziomie ziemi polegająca na przeglądzie połączeń, zacisków, złączek kontrolnych, wsporników, części poziomych i pionowych FeZn,
 - n) Naprawa, regulacja i wymiana automatów schodowych, transformatorów dzwonekowych, cewek w stycznikach i styczników w układach sterujących, wyłączników czasowych i zmierzchowych oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego,
 - o) Wykonywanie prostych robót po wykonanych naprawach instalacyjnych, w tym:
 - uzupełnianie gipsem,
 - zaprawa ubytków tynku po instalacji – osprzęcie elektrycznym, wykuciach, bruzdach, rapowanie instalacji zaprawą,
 - p) Kontrola układów pomiarowych w zakresie sprawności technicznej, oplombowania, comiesięczne odczyty wskazań zużycia energii elektrycznej liczników części administracyjnej,
 - q) Sprzątanie podstawowe po wykonanych robotach,
 - r) Usuwania samowolnych podłączeń do instalacji części wspólnych i administracyjnych budynku,
 - s) Wykonywanie czasowej instalacji elektrycznej oraz przepięć w zakresie istniejącej instalacji dla potrzeb realizowanych remontów w budynkach spółdzielni oraz wykonania oświetlenia ozdobnego,
6. Wykonawca zobowiązany jest przy usuwaniu awarii do pracy z dokumentacją projektową i zgodnie z nią wykonywanie napraw.
 7. Wszystkie materiały oraz sprzęt niezbędne do wykonania prac objętych Umową nabeździe oraz dostarczy Wykonawca na swój koszt i ryzyko.
 8. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania całości zakresu robót opisanego w przedłożonym.
 9. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Inspektorowi branży elektrycznej Spółdzielni wymienionych urządzeń celem weryfikacji.
 10. Wykonawca zobowiązany jest w trakcie realizacji prac na terenie spółdzielni do stosowania środków ochrony osobistej.
 11. Wykonawca odpowiada za wszelkie szkody w majątku Zamawiającego i Członków Spółdzielni powstałe podczas prowadzenia robót określonych w załącznikach umowy.
 12. Wykonawca zapewnia właściwy nadzór nad wykonywaniem robót.
 13. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie swojej działalności z sumą gwarancyjną nie niższą niż 100.000 złotych (słownie sto tysięcy złotych).
 14. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Ponadto, Wykonawca jest zobowiązany do:

- a) usuwania na swój koszt wszelkich wad stwierdzonych w robotach przy odbiorze końcowym, jeśli nie stanowią one zagrożenia życia dla lokatorów w terminie uzgodnionym przez Strony, nie dłuższym jednak niż 5 dni. W przypadku zagrożenia życia działania winny być podjęte niezwłocznie,
 - b) zabezpieczenia terenu budowy, zapewnienia i przestrzegania przepisów p/pożarowych oraz BHP na terenie budowy,
 - c) zmiany sposobu wykonania robót w sytuacji, kiedy będzie je wykonywał wadliwie lub w sposób sprzeczny z umową, po uprzednim wezwaniu przez Zamawiającego,
 - d) umożliwienia i ułatwienia Zamawiającemu nadzoru nad realizacją przedmiotu umowy oraz wykonania czynności odbiorowych,
 - e) posiadanie polisy ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej na wartość nie mniejszą niż określona w § 5 ustęp 2, ważnej co najmniej do zakończenia okresu gwarancji określonego w § 8 ust.1.
15. Po wygaśnięciu okresu gwarancyjnego, wykonawca zobowiązany jest przystąpić do odbioru pogwarancyjnego.

§ 5 Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że rozliczenie przedmiotu umowy następować będzie po protokolarnym potwierdzeniu ich wykonania w systemie miesięcznym zgodnie z § 1.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy ustala się na wartość: **zł brutto** (słownie:/100) zgodnie z podziałem na nieruchomości opisanym w **Załączniku nr 1**.
3. Należność za wykonane roboty będzie wypłacana przelewem na konto Wykonawcy: po wystawieniu faktury wraz w Protokół odbioru robót nie później niż w ciągu 14 dni od daty złożenia prawidłowo wystawionej faktury w siedzibie zamawiającego.
4. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 powyżej pokrywa również wszystkie niezbędne koszty do wykonania przedmiotu umowy oraz jego bezpiecznej eksploatacji, a w szczególności koszty wszystkich robót przygotowawczych, porządkowych, zagospodarowania i zabezpieczenia terenu prac, a także wywozu nieczystości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, nr NIP, REGON

§ 6 Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy bez prawa do odszkodowania dla Wykonawcy w przypadku zawieszenia przez niego realizacji przedmiotu umowy większego niż trzy dni.
2. Rozwiązanie umowy może nastąpić, bez określenia przyczyn przez każdą ze stron:
 - z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia
 - ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego nie wywiązywania się Wykonawcy z zakresu obowiązków zawartych w § 4.

2. W przypadku rozwiązania umowy Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu instalację elektryczną „Protokołem robót elektrycznych” określonym w § 4 ust 3 stanowiącym zestawienie robót zrealizowanych w danym miesiącu, robót w toku – nie zakończonych i nie później niż po 2 dniach roboczych po zakończeniu terminu obowiązywania umowy.
3. Odstąpienie od umowy następuje przez złożenie pisemnego oświadczenia przez Zamawiającego. Zamawiający może zrealizować uprawnienie do odstąpienia w terminie 30 dni od zaistnienia przesłanek opisanych w ust. 1 powyżej.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn opisanych w ust. 1 powyżej Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do zażądania od Wykonawcy kary umownej w wysokości 50% wartości łącznego wynagrodzenia brutto Wykonawcy wskazanego w § 5 pkt 2.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek natychmiastowego wstrzymania robót i zabezpieczenia nie zakończonych robót oraz terenu budowy. W terminie 7 dni od daty zawiadomienia Wykonawcy o odstąpieniu przez Zamawiającego od umowy Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia inwentaryzacji robót przy udziale Zamawiającego. W razie nie wywiązania się przez Wykonawcę z powyższych obowiązków Zamawiający ma prawo sporządzić we własnym zakresie i na koszt Wykonawcy inwentaryzację robót.

§ 7 Roboty dodatkowe

1. Roboty dodatkowe lub zamienne mogą być wykonane wyłącznie na podstawie podpisanego przez obie strony aneksu do umowy, odrębnej umowy bądź zlecenia.

§ 8 Gwarancja

1. Wykonawca udziela 12 miesięcznej gwarancji na wykonane prace oraz wymienione i zabudowane materiały a w przypadku ich uszkodzenia wymieni je na nowe, wolne od wad na swój koszt
2. W ramach udzielonej gwarancji - w przypadku ujawnienia się wad (usterek) wykonanych prac po dacie ich końcowego odbioru, Wykonawca ma obowiązek wady (usterki) usunąć na własny koszt w ciągu 14 dni od zawiadomienia go o ich istnieniu przez Zamawiającego. Jeśli Wykonawca nie usunie ich w tym terminie Zamawiający może zlecić usunięcie tych wad (usterek) innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

§ 9 Odpowiedzialność Wykonawcy

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich za wykonanie robót zgodnie z przepisami BHP i ppoż.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przy wykonywaniu przedmiotu umowy Zamawiającemu i osobom trzecim.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie oraz że dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym i finansowym niezbędnym do należytego wykonania przedmiotu umowy.
4. Przeniesienie przez Wykonawcę wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na

osoby trzecie bez pisemnej zgody Zleceniodawcy jest niedopuszczalne.

§ 10 Kara umowna

1. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za opóźnienie w wykonaniu prac w stosunku do terminu określonego w § 1 niniejszej umowy w wysokości **500 zł** brutto za każdy dzień opóźnienia.
2. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za nie usunięcie w okresie rękojmi lub gwarancji ewentualnych usterek lub wad w wysokości **500 zł** brutto za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia następującego po dniu wyznaczonym na wykonanie usunięcia wad do dnia faktycznego odbioru, dokonanego bez zastrzeżeń.
3. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia naliczonych kar umownych z faktury wystawionej przez Wykonawcę, a Wykonawca wyraża na to zgodę.
4. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kar umownych.

§ 11

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Sądem właściwym do rozpatrzenia sporów wynikłych z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego .

§ 13

Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż.  Norbert Woźniak

PEŁNOMOCNIK SPÓŁDZIELNI
SMB "Osiedle Kabaty"

 Barbara Skrzypczak