Załącznik nr 7 – Wzór umowy

UMOWA Nr …….

na świadczenie usług „**Pogotowia technicznego elektrycznego”** zawarta w dniu ……... w Słupsku pomiędzy: **Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Spółką z o.o.** z siedzibą w Słupsku przy ul. Tuwima 4, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000108416, działającą **jako zarządca** nieruchomości w imieniu zarządzanych wspólnot mieszkaniowych, zwaną w dalszej części umowy **„Zamawiającym”**, reprezentowaną przez:
1. Wiceprezesa Zarządu: **- Mariusza Junaka**
a:
……
……,
zwanym w dalszej części umowy **„Wykonawcą”.**

§ 1.

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca podejmuje się świadczenia usług „**Pogotowia technicznego elektrycznego”**, polegających na usuwaniu lub zabezpieczaniu awarii oraz utrzymaniu w stałej sprawności eksploatacyjnej instalacji elektrycznych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez PGM Sp. z o.o. w Słupsku ul. Tuwima 4.
2. Wykaz nieruchomości i ich powierzchnie użytkowe przedstawia **Załącznik nr …..** (nieruchomości zarządzane przez AWiL1 przy ul. Prusa 6 w Słupsku) i **Załącznik nr …..** (nieruchomości zarządzane przez AWiL2 przy ul. Niemcewicza 15 w Słupsku) do niniejszej umowy.
3. Załączniki nr 1 i 2 do umowy będą podlegały bieżącej aktualizacji w zależności od potrzeb Zamawiającego oraz w sytuacjach wynikających z ust. 4 i 5.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmniejszenia zakresu podmiotowego umowy w przypadku:
   1) wyłączenia instalacji w budynku z użytkowania z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontu,
   2) wyłączenia z zarządzania (administrowania) bądź przeznaczenia nieruchomości do rozbiórki, o czym Wykonawca został poinformowany i na co wyraża zgodę.
5. Zmawiający zastrzega sobie możliwość zwiększenia zakresu podmiotowego umowy w przypadku przejęcia w zarząd (administrowanie) nowych nieruchomości, o czym Wykonawca został poinformowany i na co wyraża zgodę.
6. Zmiany do **Załączników nr …..** wprowadza jednostronnie Zamawiający powiadamiając o tym Wykonawcę pisemnie lub drogą elektroniczną. Zmiana nie wymaga aneksu do umowy.

§ 2.

Obowiązki wykonawcy i zamawiającego

1.Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym i osobowym oraz wiedzą, które gwarantują należyte wykonanie umowy.
2.W ramach prowadzonego pogotowia technicznego Wykonawca zobowiązany jest do:
   a) przyjmowania zgłoszeń o niesprawnej instalacji lub występującym zagrożeniu, spisywania protokołów (zleceń) z przyjętych zgłoszeń wg **Załącznika nr 3** do umowy. Protokół zgłoszenia podpisuje zgłaszający, a w przypadku zgłoszenia telefonicznego Wykonawca wpisuje do protokołu dokładną godzinę przyjęcia zgłoszenia. Protokół podpisuje zgłaszający, po przybyciu pogotowia na miejsce awarii,
   b) zabezpieczenia budynków lub usunięcia awarii (i ich skutków) niezwłocznie po otrzymaniu zgłoszenia awarii jednak nie później niż w czasie 3 godzin po otrzymaniu zgłoszenia; w przypadku braku możliwości usunięcia awarii w powyższym terminie,
   c) w przypadku braku możliwości usunięcia awarii i usterek w ciągu 3 godzin, Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego o zaistniałej sytuacji, wskaże przyczynę i zakres niewykonanych robót a także termin zakończenia robót,

d) bieżącego informowania Zamawiającego (właściwą administrację AWiL1 lub AWiL2) o konieczności wykonania robót konserwacyjnych bądź remontowych na instalacjach, na których wykonał odpowiednie roboty zabezpieczające oraz robót branży ogólnobudowlanej,
e) postawienia do dyspozycji Zamawiającego, na jego indywidualne zlecenie, całego posiadanego potencjału wykonawczego, w przypadku wystąpienia poważnych awarii i usterek, w wyniku których znaczna liczba użytkowników lokali została pozbawiona energii elektrycznej, bądź w przypadku innych zdarzeń losowych,
f) prowadzenia monitoringu instalacji wewnętrznych i sieci zewnętrznych, bądź innych urządzeń, na indywidualne zlecenia Zamawiającego.

3. Wykonawca jest zobowiązany również do:
   a) wykonania robót określonych w zleceniach należycie, zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą,
   b) zapewnienia usług w dniach wolnych od pracy, w celu umożliwienia wykonania interwencyjnych, najpilniejszych robót i w tym celu utrzymywania łączności z Zamawiającym,
   c) wykonania robót zgodnie z sztuką budowlaną oraz przepisami i zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy,
   d) dokonania rozliczeń wykonanych robót zgodnie z umową i podziałem na poszczególne jednostki organizacyjne PGM Sp. z o.o.,
   e) prowadzenia niezbędnej dokumentacji wykonywanych robót,
   f) usuwania wad technicznych wykonanych robót (usterki) zgłoszonych w trybie reklamacji – w terminie do 24 godzin od momentu ich zgłoszenia przez Zamawiającego,
   g) dokonania odpowiednich zabezpieczeń eliminujących zagrożenia życia lub zdrowia użytkowników budynku lub osób trzecich wynikłych z powodu stanu technicznego instalacji w budynku i niezwłocznego powiadomienia o tym Zamawiającego na piśmie lub drogą elektroniczną.
4. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest:
   a) reprezentować interesy Zamawiającego wobec użytkowników najemców i właścicieli lokali, a w szczególności swoją postawą i działaniem tworzyć pozytywny wizerunek Zamawiającego,
   b) do grzecznej i rzeczowej obsługi mieszkańców i innych interesantów,
   c) wyposażyć swoich pracowników w odpowiednie identyfikatory.
5. Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu umowy własnych materiałów gwarantując, że ich jakość i sposób wykorzystania służyć będzie celowi określonemu w umowie. Ryzyko materiałów wadliwych i wszelkie formalności związane z postępowaniem gwarancyjnym lub z tytułu rękojmi odnośnie zakupionych materiałów spoczywa na Wykonawcy.
6. Zamawiający zobowiązany jest w szczególności do:
   a) wykonywania niezbędnych robót remontowych w tych miejscach instalacji i innych elementów budynków, w których pogotowie techniczne wykonało roboty zabezpieczające,
   b) realizowania w pierwszej kolejności remontów tych instalacji, których stan techniczno-eksploatacyjny stwarza zagrożenie zdrowia i życia ludzkiego i może prowadzić do przerw w dostawie mediów do poszczególnych lokali i budynków, jak również powstania szkód materialnych,
   c) udostępnienia Wykonawcy w razie potrzeby posiadanej dokumentacji technicznej.

§ 3.

Odpowiedzialność Wykonawcy za szkody

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność prawną i materialną wobec Zamawiającego i osób trzecich za wszelkie szkody wynikające z nienależytego wykonania umowy, zaniechania realizacji umowy, niedbalstwa lub działania niezgodnego z umową bądź obowiązującymi przepisami i normami.
2. Celem wyłączenia odpowiedzialności materialnej Zamawiającego z tytułu szkód powstałych w trakcie realizacji umowy Wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy od odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą niż 200.000zł (słownie zł: dwieście tysięcy). Potwierdzoną za zgodność z oryginałem kserokopię polisy Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu w terminie do 7 dni od daty zawarcia umowy. Polisa stanowić będzie i integralną część umowy jako **Załącznik nr 4**. Niedostarczenie polisy będzie podstawą do rozwiązania umowy.
3. Polisę, o której mowa w ust. 2, Wykonawca będzie odnawiał z odpowiednim wyprzedzeniem zapewniającym ciągłość okresu ubezpieczenia i dostarczał Zamawiającemu w ciągu 7 dni od zawarcia nowej polisy ubezpieczenia.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się świadczyć usługi w zakresie niniejszej umowy w następujących dniach i godzinach: od poniedziałku do piątku od godziny 15^{00} do godziny 7^{00} rano dnia następnego oraz całodobowo w soboty, niedziele i święta oraz inne dni wolne od pracy przypadające od poniedziałku do piątku.
2. Wykonawca zobowiązany jest w terminie dwóch tygodni od daty zawarcia umowy do wydrukowania i zamieszczenia, na swój koszt, we wszystkich budynkach (na tablicach ogłoszeń lub w innych miejscach wskazanych przez Zamawiającego) informacji na temat czasu pracy i zakresu usług świadczonych przez „Pogotowie" (treść informacji Wykonawca musi uzgodnić z Zamawiającym). Nie wykonanie tego obowiązku będzie podstawą do rozwiązania umowy.

§ 5.

Zakres usług „Pogotowia elektrycznego obejmuje w szczególności:

1) usunięcie awarii instalacji elektrycznej w przypadku braku dopływu energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości,
2) wymiana uszkodzonych wkładek topikowych po stronie zasilania WLZ i w tablicach administracyjnych,
3) oczyszczenie przewodów nadpalonych i powtórne załączanie pod zacisk, naprawa lub wymiana osprzętu elektrycznego tj. wyłącznika, gniazda wtykowego, jeśli jest przyczyną awarii,
4) naprawa łącz i styków w puszkach WLZ,
5) wykonanie tymczasowego zasilania zapewniającego działanie instalacji do czasu zlecenia usunięcia usterki lub wymiany instalacji przez Zamawiającego dla Zakładu wykonującego remonty instalacji elektrycznej w dniach i godzinach pracy nie objętych usługą „Pogotowia technicznego",
6) zabezpieczenie (zaizolowanie) przewodów elektrycznych po wyrwanych wyłącznikach lub naprawa albo zabezpieczenie wyrwanych wyłączników i przycisków na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych, strychach, które stwarzających zagrożenie porażenia prądem,
7) w przypadkach awaryjnych wymiana lub uzupełnienie żarówek oświetlenia administracyjnego,
8) naprawa lub wymiana podejścia pod tablice podlicznikową , jeśli jest to przyczyną awarii,
9) w przypadku zagrożenia porażeniem , zabezpieczenie uszkodzonych lub zdewastowanych elementów instalacji elektrycznej,
10) usuwanie awarii w pionie WLZ budynku wraz z wymianą wkładek topikowych i gniazd bezpiecznikowych (zabezpieczenie dostawy energii elektrycznej bez wymiany tablic WLZ),
11) naprawa instalacji oświetleniowej, zabezpieczeń przedlicznikowych w mieszkaniach, lokalach użytkowych oraz ogólnego przeznaczenia – bez wymiany instalacji wewnętrznych, bez naprawy osprzętu oświetleniowego i urządzeń (odbiorników) elektrycznych w mieszkaniach,
12) usuwanie awarii w zakresie robót elektrycznych w szczególnych sytuacjach awaryjnych oraz w sytuacjach zagrożenia życia lub mienia (np. włamania, pożar, kradzież, dewastacja),
13) przekazywanie Zamawiającemu informacji o koniecznych remontach instalacji elektrycznych,
14) każdorazowe powiadomienie Zakładu Energetycznego oraz Zamawiającego o zerwanych plombach na urządzeniach oraz o wymianie bezpieczników mocy w złączach kablowych ZK nie będących własnością Zamawiającego.

§ 6.

1. Wszelkie materiały niezbędne do realizacji umowy zapewnia Wykonawca na swój koszt i nie podlegają one odrębnemu rozliczeniu i zapłacie.
2. Wszystkie materiały zakupione przez Wykonawcę muszą odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w ustawie Prawo budowlane i przepisach wykonawczych do ustawy. Zastosowane materiały muszą posiadać atesty lub być zgodne z obowiązującymi polskimi normami.

§ 7.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy przy pomocy swoich pracowników o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych oraz przy użyciu sprzętu normalnie stosowanego dla danego rodzaju robót.
2. Wykonawca nie może powierzyć realizacji robót innej osobie bez zgody Zamawiającego, wyrażonej na piśmie.
3. Niezbędne do wykonania przedmiotu umowy narzędzia, sprzęt, materiały i inne środki zapewnia Wykonawca.

§ 8.

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich z tytułu szkód wyrządzonych przy usuwaniu awarii.
2. W przypadku wyrażenia pisemnej zgody przez lokatora/właściciela lokalu lub upoważnionego pracownika Zamawiającego na dokonanie uszkodzeń urządzeń technicznych w lokalu bądź w wyposażeniu (np. boazerii, glazury, terakoty, paneli, tapet itp.) w celu dotarcia do miejsca awarii lub w celu usunięcia awarii odpowiedzialność odszkodowawcza Wykonawcy jest wyłączona.

§ 9.

Wynagrodzenie i sposób rozliczeń

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie obliczone dla każdej nieruchomości jako iloczyn ceny jednostkowej określonej wynikającej ze złożonej oferty - **Załącznik nr 5** do umowy oraz powierzchni użytkowej danego budynku.
2. Jednostkowa miesięczna **cena zostaje ustalona na kwotę: ……. zł/10m^2** netto powierzchni użytkowej budynku.
3. **Cena jednostkowa określona o której mowa wyżej zawiera wszelkie koszty** związane z terminowym i prawidłowym wykonaniem przedmiotu zamówienia oraz warunkami i wytycznymi stawianymi przez Zamawiającego, odnoszące się do przedmiotu zamówienia, w tym m.in. wynagrodzenie pracowników Wykonawcy, koszty dojazdów, pracy niezbędnego sprzętu, oprogramowania komputerowego, napraw i legalizacji przyrządów pomiarowych, zysku Wykonawcy oraz wszystkie wymagane przepisami opłaty, bez względu na ilość zgłaszanych awarii, a także czas pracy pracowników i sprzętu.
4. Do wynagrodzenia Wykonawcy obliczanego na podstawie zasad określonych w ust. 1 i 2, doliczony będzie należny w dacie fakturowania podatek VAT w ustawowej wysokości.
5. Wykonawca zobowiązany jest przedkładać Zamawiającemu faktury za wykonane usługi odrębnie dla AWiL1 i AWiL2, oddzielnie dla każdej wspólnoty mieszkaniowej.
6. Szacunkowa łączna wartość wynagrodzenia Wykonawcy ustalona wg stanu prawnego na dzień zawarcia umowy, zgodnie z ofertą Wykonawcy ustalona została na kwotę: **……zł.**
7. Wykonawca zobowiązany jest do wystawiania faktur według następujących zasad:

   Sprzedawca: ..... (dane wykonawcy)

   Nabywca/płatnik: Wspólnota Mieszkaniowa ul. .....
   76-200 Słupsk ul. .....,
   NIP 839-...-.....-.... (każda wspólnota posiada swój NIP)

   Adres do korespondencji: Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. – Zarządca
   (odbiorca faktury) 76-200 Słupsk , ul. Tuwima 4

8. Z uwagi na niewielkie koszty miesięczne przypadające na poszczególne nieruchomości, wykonawca będzie dokonywał fakturowania i rozliczania usług według następujących zasad tj.: w okresach kwartalnych (na koniec kwartału) dla nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, których powierzchnia użytkowa jest większa niż 1000m^2 oraz w okresach półrocznych (na koniec 6-go miesiąca) dla nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, których powierzchnia użytkowa jest mniejsza niż 1000m^2 z zastrzeżeniem, iż na koniec roku kalendarzowego muszą być wystawione faktury dotyczące rozliczenia kosztów danego roku niezależnie od okresów rozliczeniowych określonych powyżej, dostarczone najpóźniej do 10-ego dnia miesiąca stycznia roku następnego.

9. Zamawiający zobowiązany jest sprawdzić faktury w terminie do 7 dni od daty złożenia.
10. Kopie zleceń wyjazdów :"Pogotowia" z czytelnym podpisem lokatora, potwierdzającym usunięcie lub zabezpieczenie awarii, oraz zawierającymi ewentualnymi zalecenia dla Zamawiającego muszą być przekazywane za pokwitowaniem do poszczególnych jednostek organizacyjnych PGM Sp. z o.o.. Wzór zlecenia przedstawia **Załącznik nr 3** do umowy.
11. Brak załączników, o których mowa w ust. 10 stanowił będzie podstawę do odmowy akceptacji i potwierdzenia faktury przez kierownika jednostki organizacyjnej, a w konsekwencji do zapłaty należności przez Zamawiającego.
12. Zapłata wynagrodzenia za wykonane usługi nastąpi w terminie 30 dni od daty złożenia (potwierdzonej przez kierownika jednostki organizacyjnej pod względem merytorycznym) faktury z niezbędnymi załącznikami na wskazane przez Wykonawcę konto bankowe.
13. Stawki wynagrodzenia określone w ust. 2 będą stałe przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 10.

1. Wykonawca zobowiązuje się do pełnienia dyżuru telefonicznego i przyjmowania zgłoszeń w godzinach pracy „Pogotowia" określonych w § 4, ust. 1.
2. Wykonawca w okresie realizacji umowy będzie przyjmował zgłoszenia awarii pod następującymi numerami telefonów: numer stacjonarny: …….. , numer tel. kom. ……..…….
3. Wykazane numery telefonów nie mogą ulec zmianie w okresie obowiązywania umowy.

§ 11.

Kary umowne i rozwiązanie umowy

Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
   1) za każdy dzień zwłoki w zapłacie wynagrodzenia Wykonawcy w wysokości 0,2% przysługującego za dany miesiąc wynagrodzenia
   2) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia o którym mowa w § 9 ust. 6.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne :
   1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 100zł za każdy stwierdzony przypadek,
   2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji – w wysokości 100zł, za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad,
   3) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego – w wysokości 10% wynagrodzenia o którym mowa w § 9 ust. 6.
3. W przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę, w szczególności wynikające z § 2, 3 i 4 ust. 1 umowy Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, bądź zlecenia wykonania usługi osobie trzeciej. Wykonawca zobowiązuje się w tym przypadku do pokrycia w całości poniesionych przez Zamawiającego kosztów.
4. Każda ze stron zastrzega sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Zamawiający może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
   1) zwłoki w usunięciu awarii przekraczającej 4 godziny od chwili zgłoszenia,
   2) powierzenia przez Wykonawcę wykonania przedmiotu umowy innej osobie bez zgody Zamawiającego.

§ 12.

Pozostałe ustalenia umowy

Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane usługi, do której użyte zostały materiały budowlane o małej wartości na okres 6 miesięcy.

§ 13.

1. Umowa zostaje zawarta na okres 39 miesięcy od dnia podpisania umowy.

§ 14.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy, z zastrzeżeniem § 1 ust. 4 – 6, wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy:
   1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
   2) ustawy z dnia 7 lipca 1994r.Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 15.

Wszelkie sprawy sporne będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy dla siedziby Zamawiającego Sąd Powszechny.

§ 16.

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

Załącznik Nr 1 – wykaz nieruchomości zarządzanych przez AWiL1 i ich powierzchnie użytkowe
Załącznik Nr 2 – wykaz nieruchomości zarządzanych przez AWiL2 i ich powierzchnie użytkowe
Załącznik Nr 3 – wzór zlecenia (zgłoszenia awarii)
Załącznik Nr 4 – kserokopia polisy OC
Załącznik Nr 5 – kserokopia oferty

WYKONAWCA ZAMAWIAJĄCY

Załącznik nr 3 do umowy Nr ……

Z L E C E N I E (zgłoszenie awarii) Nr ..... / 20.....

Data przyjęcia zgłoszenia: . . . . . .; **godzina przyjęcia zgłoszenia:** . . . . . .

Adres budynku, w którym zgłoszono awarię : **. . . . . .**

Nazwisko i imię, adres zamieszkania zgłaszającego . . . . . .
. . . . . .
Administrator budynku AWiL1 ; AWiL2

Nazwiska monterów . . . . . .
Rozpoznanie i sposób usunięcia awarii (opis awarii, podjęte działania, informacja o konieczności wykonania remontu): . . . . . .
. . . . . .
. . . . . .
. . . . . .
. . . .
. . . . . .
. . . . . .
. . . . . .
. . . . . .
. . . . . .
. . . .

Czas pracy monterów (data i godz. rozpoczęcia robót) ……. 20……. ; godz. …….

Wykonawca: **Potwierdzenie zgłaszającego**

. . . . . .
podpis pracownika pogotowia

. . . . . .
czytelny podpis i numer lokalu