

Zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy:
„.....”, NIP....., Regon..... reprezentowaną
przez w osobach:
1. - przewodniczący
2. - członek
3. - członek
zwanym dalej ZAMAWIAJĄCYM

a

firmą pod nazwą „STEMI” reprezentowaną przez z siedzibą
Warszawa ul. m działającą na podstawie zaświadczenia o wpi-
sie do ewidencji o działalności gospodarczej Nr z dniar. wydanej
przez zwaną dalej "WYKONAWCĄ" o
następującej treści:

§1

1. ZAMAWIAJĄCY zleca, a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania w budynku w War-
szawie przy ul....., konserwację i bieżące usuwanie powstałych
awarii oraz zakłóceń w pracy instalacji:
 - zimnej i ciepłej wody,
 - kanalizacji - odprowadzania ścieków,
 - gazowej,
 - centralnego ogrzewania wraz z urządzeniami w węzłach cieplnych nie będących
własnością SPEC, kontrola pracy węzła cieplnego
2. Zakres obowiązków WYKONAWCY w ramach konserwacji instalacji zimnej
i ciepłej wody, kanalizacji wraz z instalacją kanalizacji deszczowej, gazu, centralne-
go ogrzewania określa załącznik Nr 1, który stanowi jej integralną część
3. W ramach kosztów prowadzenia konserwacji określonych w załączniku Nr 1 i
usuwania awarii WYKONAWCA zapewnia wszystkie niezbędne materiały do
realizacji prawidłowej konserwacji we własnym zakresie i na własny koszt z
zastrzeżeniem ustaleń określonych w załączniku Nr 2 do umowy.
4. WYKONAWCA ma obowiązek przyjęcia dodatkowego zlecenia na wykonywanie
robót przekraczających zakres określony załącznikiem Nr 1, zgodnie ze złożoną
ofertą.
5. Wszystkie dodatkowe roboty wychodzące poza zakres niniejszej umowy mogą być
wykonywane na podstawie protokołów konieczności i uzyskania oddzielnego
zlecenia pisemnego.
6. Odmowa wykonania dodatkowych prac wynikających z konieczności dostawy wo-
dy, centralnego ogrzewania, gazu, odprowadzania ścieków będzie podstawą do
rozwiązania umowy przez zamawiającego ze skutkiem natychmiastowym. Z wyjąt-
kiem prac przekraczających możliwości techniczne wykonawcy.

§2

1. Strony ustalają, że niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i wchodzi w życie z dniem 200 r.
2. ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w przypadkach określonych w umowie.

§3

Do obowiązków WYKONAWCY należy:

1. Zapewnienie na własny koszt urządzeń ochronnych i zabezpieczających w zakresie BHP, Ppoż., jednolitej odzieży dla pracowników firmy, jak również ochrony mienia ZAMAWIAJĄCEGO w zakresie posiadanego majątku w trakcie realizacji umowy.
2. Stałe kontrolowanie sprawności urządzeń oddanych pod jego pieczę.
3. Prowadzenie dziennika eksploatacji i konserwacji urządzeń technicznych zainstalowanych w nieruchomości.
4. Bieżącego usuwania usterek i nieprawidłowości w terminie 24 godzin od chwili zgłoszenia. W przypadku powstania licznych lub bardzo dużych awarii zobowiązany do ich usunięcia w terminach uzgodnionych z ZAMAWIAJĄCYM. W takich przypadkach WYKONAWCA jest zobowiązany do udzielenia pisemnych informacji na budynkach o terminach usunięcia i przyczynach powstania awarii (ogłoszenia na klatkach schodowych).
5. Coroczny przegląd instalacji gazowej w budynku poprzedzony odrębnym zleceniem ze strony ZAMAWIAJĄCEGO. Wartość prac ustalana będzie na drodze negocjacji między stronami.
6. Prowadzenie kart pracy z uzyskaniem pisemnego potwierdzenia lokatora o usunięciu awarii i użytych materiałach.
7. Zabezpieczenie materiałowe i techniczne do prowadzenia napraw bieżących.
8. Zapewnienie stałej łączności z ZAMAWIAJĄCYM.
9. Codzienny kontakt WYKONAWCY w godzinach pracy celem przyjęcia dodatkowych pilnych zgłoszeń niezbędnych do wykonania.
10. Zgłoszenia o awariach wypisywane będą na karcie pracy i będą odbierane przez WYKONAWCĘ pod numerem tel.: **(0-22) 675 20 12** w godzinach:

- **poniedziałek, czwartek** - 8⁰⁰-18⁰⁰
- **wtorek, środa,** - 8⁰⁰ - 15³⁰
- **piątek** - 8⁰⁰-13⁰⁰

§4

Do obowiązków ZAMAWIAJĄCEGO należy:

1. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego.
2. W przypadku większej awarii lub czasochłonnych prac, umożliwienie nieodpłatnego korzystania z wyznaczonych pomieszczeń na skład narzędzi, materiałów z możliwością uzyskania poboru dostawy mediów (wody, energii elektrycznej).

§5

1. Strony ustaliły miesięczne wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy w następujących wysokościach:
 - a) zł x m²/miesięcznie = zł + VAT miesięcznie (słownie: złotych groszy + VAT),
 - b) cena za przegląd instalacji gazowej będzie ustalana corocznie na drodze negocjacji przez obie strony,
 - c) wartość robót dodatkowych przekraczających zakres przedmiotu niniejszej umowy ustalana będzie na podstawie kosztorysów powykonawczych, sporządzonych przez WYKONAWCĘ wg stawek do kosztorysowania, które określa załącznik nr 2 do umowy stanowiący integralną jej część- sprawdzonych przez Administratora i zatwierdzonych przez ZAMAWIAJĄCEGO.
 - d) dane do kosztorysowania robót dodatkowych oraz wynagrodzenie miesięczne mogą ulec zmianie na podstawie informacji pisemnej, po dniu 01 stycznia każdego roku w oparciu o wskaźnik waloryzacji cen dóbr i usług ogłaszany przez Prezesa GUS.

§6

1. WYKONAWCA zgłasza do odbioru wykonanie roboty w terminach umożliwiających ich odebranie przed planowanymi terminami wykonania umowy lub zlecenia (przynajmniej 3 dni przed ich zakończeniem).
2. ZAMAWIAJĄCY jest zobowiązany do odebrania robót zgłaszanych przez WYKONAWCĘ:
 - zanikających lub ulegających zakryciu w ciągu 3-ch dni roboczych od daty zgłoszenia częściowych lub etapów w ciągu 5-ciu dni od daty zgłoszenia,
 - końcowych w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia.
3. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad lub usterek ZAMAWIAJĄCY wyznacza WYKONAWCY dodatkowy termin na ich usunięcie.

§7

1. Wynagrodzenie WYKONAWCY za wykonany i odebrany przedmiot umowy będzie płatne na podstawie miesięcznych faktur wystawianych przez WYKONAWCĘ, które są jednocześnie wezwaniem do zapłaty.
2. Faktury sprawdzone i zaakceptowane przez Administratora i ZAMAWIAJĄCEGO będą opłacone w terminie do 14 dni od daty dostarczenia ZAMAWIAJĄCEMU na rachunek WYKONAWCY nr
3. W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat określonych w § 7 pkt. 1 i pkt. 2 WYKONAWCY służy prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej oraz prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminów określonych niniejszą umową.
4. WYKONAWCA udziela ZAMAWIAJĄCEMU 12 miesięcznej gwarancji na wykonane roboty objęte przedmiotem niniejszej umowy i objęte dodatkowymi zleceniami.

§8

1. Nadzór ze strony Zamawiającego sprawuje przedstawiciel Administratora lub członek Zarządu.
2. Z ramienia WYKONAWCY roboty nadzoruje.....
3. Zmiana osoby nadzoru nie będzie wymagała sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
4. O zmianie osoby nadzoru ZAMAWIAJĄCY powiadomi WYKONAWCĘ niezwłocznie po zaistnieniu takiego faktu

§9

Strony ustalają następujące kary umowne:

1. Za zwłokę w wykonaniu etapu robót lub umowy, a także usunięcia usterek i wad stwierdzonych w protokole odbioru lub w okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary w wysokości 0,1% wartości umowy / wartość umowy stanowi kwotazł./ za każdy dzień zwłoki
2. Za zwłokę w usunięciu awarii lub usterek ponad okres wskazany w § 3 pkt. 4 WYKONAWCA zobowiązany jest zapłacić karę umowną w wysokościzł za każde 24 godziny zwłoki stwierdzone na podstawie wpisu w dniu zgłoszenia.
3. ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody związane z nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przekraczającej wartość kary umownej.
4. Za szkody powstałe w trakcie wykonywania prac odpowiada WYKONAWCA.
5. ZAMAWIAJĄCY ma prawo potrącić karę umowną z należnego WYKONAWCY wynagrodzenia,
6. W przypadku stwierdzenia przez ZAMAWIAJĄCEGO nie wykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z umowy a także w przypadku powtarzających się faktów nie usuwania awarii i usterek w ustalonym czasie, umowa ulega rozwiązaniu z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia.
7. W przypadku nie usunięcia przez WYKONAWCĘ w wyznaczonym przez ZAMAWIAJĄCEGO terminie awarii powodującej poważne zakłócenia w pracy instalacji sanitarnych, ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym oraz powierzenie wykonania ww. robót innemu zleceniobiorcy na koszt WYKONAWCY. ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje również prawo dochodzenia od WYKONAWCY odszkodowania za szkody spowodowane zwłoką w usunięciu takiej awarii.
8. ZAMAWIAJĄCY ma prawo kontrolować wykonanie umowy dokonując w obecności WYKONAWCY oględzin obiektów ujętych umową. Stwierdzone nieprawidłowości powinny być odnotowane w protokole podpisanym przez przedstawicieli obu stron.

§10

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Strony zobowiązują się do polubownego załatwiania sporów wynikłych w trakcie realizacji umowy.
3. Ewentualne spory będą rozpatrywane przez właściwy Sąd według siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.

§12

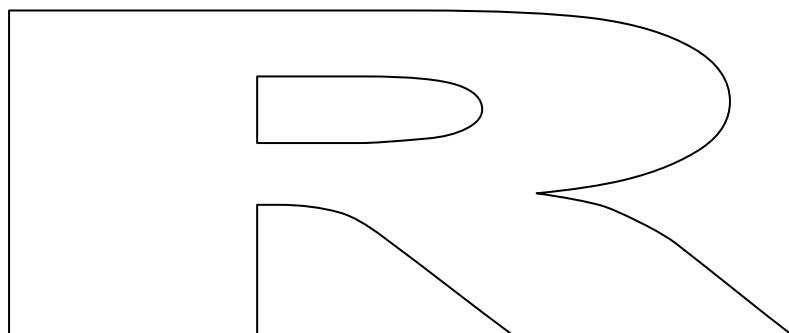
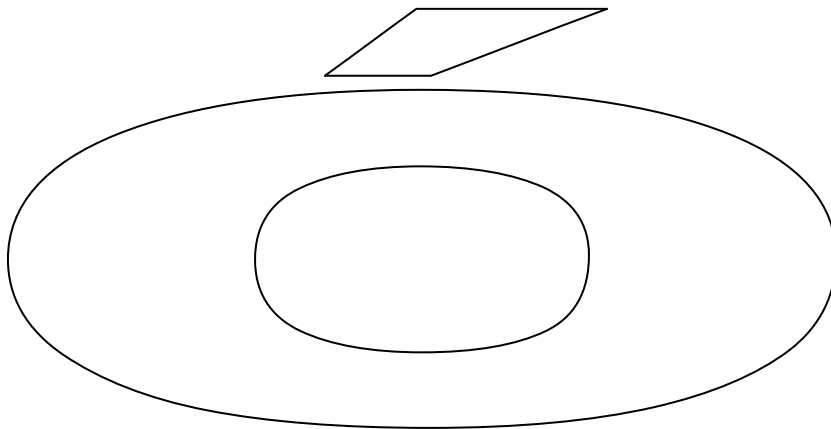
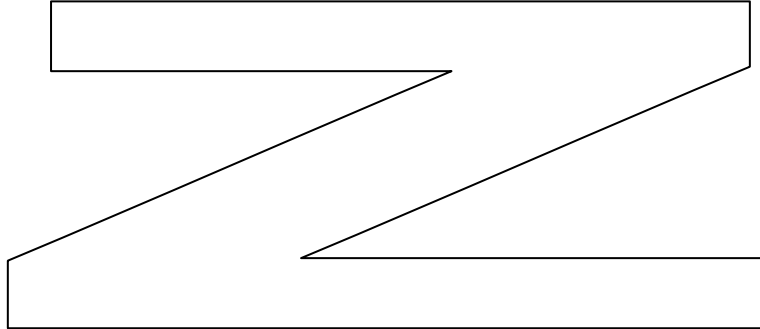
Wszelkie zmiany do umowy mogą być wprowadzone na podstawie aneksów pod rygorem nieważności.

§13

Umowa została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Zamawiającego jeden dla WYKONAWCY

ZAMAWIAJACY

WYKONAWCA



§1

Zakres konserwacji

1. Instalacja zimnej wody od wodomierza głównego do zaworu czerpalnego
2. Instalację ciepłej wody od wymiennika do zaworu czerpalnego
3. Instalacja gazu od głównego zaworu gazowego do odbiornika gazu w lokalu
4. Instalacja odprowadzenia wody deszczowej i kanalizacji - żeliwna rura deszczowa i trasa odpływowa do studzienki przykanalika.
5. Poziome odcinków w stropodachu wraz z oczyszczeniem koszy,
6. Instalacja centralnego ogrzewania - wewnętrzną instalacją łącznie z poziomami, pionami, grzejnikami, naczyniami zbiorczymi i odpowietrzeniem.

§2

Zakres konserwacji instalacji zimnej i ciepłej wody.

1. Usuwanie nieszczelności zaworów przełotowych i odcinających na poziomach, pionach i lokalach poprzez wymianę uszczeliek, uszczelnianie dławic, wymianę głowic zaworów, wymianę lub uzupełnianie pokręteł,
2. Doraźne usuwanie awarii i przecieków spowodowanych korozją poprzez:
 - założenie opasek uszczelniających,
 - wymianę prostego odcinka rury pionowej długości do 1,0 mb z jednym odgałęzieniem do 1,0 mb wraz z niezbędnymi łącznikami, wymianę prostego odcinka poziomego bez odgałęzienia do 1,0 mb wraz z niezbędnymi łącznikami.
3. Wymiana uszkodzonych zaworów na instalacji; koszt materiałów pokrywa zamawiający.
4. Udrożnienie odcinków instalacji do 1,0 mb (piony, poziomy, lokale).
5. Naprawa urządzeń i zaworów czerpalnych w części wspólnej; koszt materiałów pokrywa zamawiający.
6. Odmrażanie instalacji.
7. Wykucie oraz zamurowanie przebić w stropach i ścianach niezbędnych do usuwania awarii w ramach konserwacji (powierzchnie otworów do 0,05 m²) z pomalowaniem.
8. Kontrolny odczyt wodomierzy w pojedynczych lokalach mieszkalnych, sporządzanie protokołów odczytowych i przekazywanie ich ZAMAWIAJĄCEMU.
9. Odczyt wodomierzy w hydroforniach, węzłach, wlotach zimnej wody. w zależności od potrzeb.
10. Wymianę uszkodzonych lub wadliwie działających wodomierzy wraz z sporządzeniem protokołu wymiany wodomierza i przekazaniem go ZAMAWIAJĄCEMU (koszt wodomierzy pokrywa ZAMAWIAJĄCY).

§3

Zakres konserwacji instalacji gazowych

1. Usuwanie wszystkich drobnych nieszczelności stwierdzonych na instalacjach .
2. Doszczelnianie kurków gazowych nie wymagających wyłączenia dostawy gazu, oraz wymiana zaworów gazowych przy odbornikach (koszt zaworów pokrywa ZAMAWIAJĄCY).
3. Konserwacja instalacji gazowej poprzez drobne czyszczenie i malowanie zgodnie z przepisami,
4. Odcinanie instalacji gazowej w przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub nieprzydatności aparatów gazowych do dalszego użytku celem zapobieżenia zagrożeniu życia lub zdrowia mieszkańców.
5. Coroczny przegląd szczelności instalacji gazowej na warunkach zgodnych z umową.
6. Powiadomienie ZAMAWIAJĄCEGO i właściwych służb o nieprawidłowej pracy kotła gazowego.
7. Powiadomienie ZAMAWIAJĄCEGO o wszelkich nieprawidłowościach stwierdzonych na instalacji gazowej.

§4

Zakres konserwacji instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej

1. Likwidacja przecieków instalacji kanalizacyjnej poprzez wymianę lub uzupełnienie uszczelnień w kielichach pionów i poziomów niezależnie od rodzaju rur i uszczelnień.
2. Uzupełnienie lub wymiana pokryw rewizyjnych, kratki ściekowych, lub pokryw na instalacji kanalizacyjnej
3. Demontaż i montaż elementów osłaniających instalację kanalizacji wymaganych do usunięcia awarii.
4. Wymiana skorodowanych podejść pod urządzenia sanitarne oprócz uszkodzeń mechanicznych.
5. Wymiana rury kanalizacyjnej wraz z rewizją do 1,0 mb.
6. Czyszczenie i udrażnianie instalacji bez podejść i tras kanalizacyjnych do studzienki przykanalika z zastosowaniem mechanicznie napędzanych sprężyn czyszczących (do 20 m długości trasy bez pośrednich rewizji odcinkowych)
7. Konserwacja zaworów burzowych i kontrola ich sprawności.
8. Czyszczenie studni chłonnych w pomieszczeniach węzłów cieplnych.

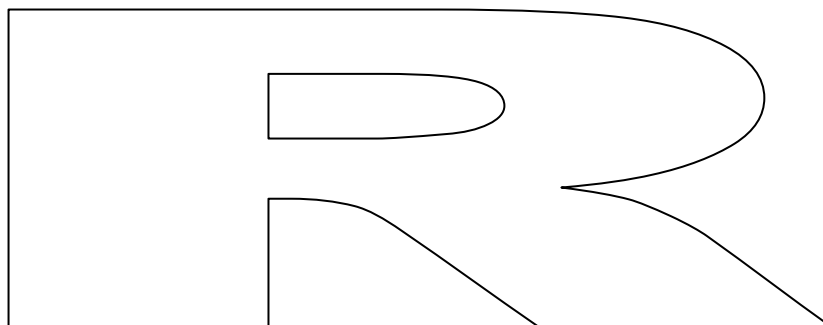
§ 5

Zakres konserwacji instalacji centralnego ogrzewania

1. Usuwanie przecieków w połączeniach kołnierzowych i śrubunkach (z wymianą uszczelek i docieraniem śrubunków).
2. Wymiana śrubunków.
3. Usuwanie przecieków zaworów z ewentualną wymianą zaworów grzejnikowych (koszt zaworów obciąża ZAMAWIAJĄCEGO).
4. Naprawa awaryjnych pęknięć rurociągów instalacji centralnego ogrzewania (poziomy, pionowy, gałązki) z ewentualną wymianą do 1 mb przy każdej awarii i potrzebie.
5. Likwidacja przecieków na złączach grzejników.
6. Uszczelnianie dławic zaworów.
7. Likwidacja przecieków odpowietrzników miejscowych z ewentualną wymianą.
8. Usuwanie niedogrzewań lokalnych w wyniku zapchania kryzy i gałązki.
9. Usuwanie niedogrzewań lokalnych powstałych w wyniku zapchania się zaworu.
10. Likwidacja zapowietrzeń.
11. Płukanie pojedynczych grzejników w lokalach w razie potrzeb
12. Uzupelnianie wody w instalacji lub utrzymywanie właściwego ciśnienia w naczyniach ciśnieniowych.
13. Odpowietrzenie instalacji poprzez naczynie zamknięte lub odpowietrzniki miejscowe.
14. Uzupelnienie oleju w tulejkach termometrów
15. Awaryjne wypuszczanie wody z instalacji z ponownym napełnieniem.
16. Czyszczenie i konserwacja naczyń zbiorczych co.
17. Drobne uzupelnianie izolacji rur centralnego ogrzewania po awariach miejscowych.
18. Zakres konserwacji nie obejmuje regulacji i napraw urządzeń w węźle cieplnym .

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA



Załącznik Nr 2 do umowy nr/200

Wykaz składników cenotwórczych do kosztorysowania robót dodatkowych

R -zł

Ko -%

Kz -%

Z -%

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

