

„ADMINISTRATOR” Sp. z o.o. w Ełku
19- 300 Ełk, ul. Wojska Polskiego 68
tel./ fax. (0-87) 732-64-65,
www.administrator.elk.pl

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Świadczenie usług bieżącej konserwacji instalacji sanitarnych, wodno-kan., C.O. i gazowych, drobnych napraw oraz pełnienia pogotowia technicznego w komunalnych zasobach lokalowych Gminy Miasta Ełk.
(znak sprawy: W/DT/260/2023)

I. ZAMAWIAJĄCY:

GMINA MIASTO EŁK, 19-300 Ełk, ul. Piłsudskiego 4 reprezentowana przez „Administrator” Sp. z o. o. w Ełku; NIP: 848-18-25-438 ,ul. Wojska Polskiego 68; tel. (87) 732-64-55, fax.: (87) 610 66 12; <http://www.administrator.elk.pl>;

II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest całodobowe świadczenie usług w zakresie napraw i bieżącej konserwacji instalacji sanitarnych, wod-kan., C.O. i gazowych, drobnych napraw oraz pełnienie pogotowia technicznego w budynkach, lokalach, pomieszczeniach i na posesjach, stanowiących własność Gminy Miasta Ełk, zarządzanych i administrowanych przez „Administrator” Sp. z o.o. w Ełku **wg wskazań zamawiającego.**
2. Szczegółowy wykaz budynków oraz robót objętych zamówieniem zawierają Załączniki Nr 1 i 2 do umowy.
3. Główny przedmiot zamówienia wg. Wspólnego Słownika Zamówień (CPV): **45.33.00.00-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne;**

III. INNE ISTOTNE WARUNKI UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

1. Zamawiający przewiduje, iż z Wykonawcą (wyłonionym w drodze niniejszego postępowania) w identycznym zakresie i na tych samych warunkach finansowych zostaną zawarte umowy na świadczenie podobnych usług w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez „Administrator” Sp. z o.o. w Ełku - o ile zawarciem takich umów będą zainteresowane Zarządy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.
2. Wykonawca powinien posiadać polisę O.C. w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej objętej niniejszym zamówieniem.

IV. OPIS CZĘŚCI ZAMÓWIENIA, JEŻELI ZAMAWIAJĄCY DOPUSZCZA SKŁADANIE OFERT CZĘŚCIOWYCH

Zamawiający nie dopuszcza możliwości dzielenia zamówienia na poszczególne części i nie dopuszcza składania ofert częściowych.

V. OKRES REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Zamówienie realizowane będzie **od 01.05.2023 r. do 30.04.2026 r.**

VI. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

1. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych oraz wariantowych.
2. Oferta musi być sporządzona z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Każdy dokument składający się na ofertę musi być czytelny.
4. Oferta musi być podpisana przez Wykonawcę. Zamawiający zaleca, aby ofertę podpisano zgodnie z zasadami reprezentacji wskazanymi we właściwym rejestrze lub ewidencji

działalności gospodarczej, jeżeli osoba/osoby podpisująca ofertę działa na podstawie pełnomocnictwa, to pełnomocnictwo to musi w swej treści jednoznacznie wskazywać uprawnienie do podpisywania oferty. Pełnomocnictwo to musi zostać dołączone do oferty i musi być złożone w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem.

5. Oferta musi być sporządzona w języku polskim.
6. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być opisane i datowane oraz parafowane własnoręcznie przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy.
7. Złożenie więcej niż jednej oferty lub złożenie oferty zawierającej propozycje alternatywne spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez Wykonawcę.
8. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
9. W ofercie należy podać:
 - a. **zryczałtowaną stawkę roboczogodziny** za wykonania prac konserwacyjnych o wartość **nie przekraczającej 1 000,00 PLN netto + należy podatek VAT** z uwzględnieniem wszelkich kosztów ogólnych poniesionych przez Wykonawcę
 - b. **stawka za 1 roboczogodzinę do kosztorysowania robót** konserwacyjnych o wartości **przekraczającej 1 000,00 PLN netto+ należy podatek VAT , według następujących parametrów kosztorysowych:**
 - Koszty pośrednie (Kp) 70% do [R+S];
 - Koszty zakupu (Kz) 12% do M;
 - Zysk (Z) 12 % [R+S+K]
10. Wykonawca - uwzględniając wszystkie wymagania, o których mowa w niniejszej SWZ - powinien w cenie ofertowej ująć wszelkie elementy cenotwórcze związane z wykonywaniem przedmiotu zamówienia, niezbędne dla prawidłowego i pełnego wykonania przedmiotu zamówienia.
11. Cena oferty winna być wyrażona w złotych polskich liczbowo i słownie (PLN). W złotych polskich będą prowadzone również rozliczenia pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą.
12. Cena określona przez Wykonawcę w ofercie nie będzie zmieniana w toku realizacji przedmiotu zamówienia i nie będzie podlegała waloryzacji za wyjątkiem ustawowej zmiany stawki podatku VAT z zastrzeżeniem jak w ust. .
13. Termin i miejsce składania oferty: w siedzibie „Administrator” Sp. z o.o w Ełku przy ul. Wojska Polskiego 68, pok. nr 8 (Sekretariat), w terminie do **26.04.2023 r. do godziny 12⁰⁰**.

VII. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Termin związania ofertą wynosi 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

VIII. KLAUZULE PRZEGLĄDOWE UMOWY

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany postanowień umowy w przypadku gdy:

1. na skutek: zmiany siły nabywczej pieniądza, istotnej zmiany (wzrostu) cen paliw lub wzrostu kosztów zatrudnienia pracowników - wynagrodzenie należne wykonawcy stałoby się rażąco niskie i nie gwarantowało należytego wykonania umowy lub groziło odstąpieniem, od umowy przez Wykonawcę;
2. łącznie zostały spełnione następujące warunki:
 - konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których zamawiający, działając z należyłą starannością, nie mógł przewidzieć,
 - wartość zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie;

IX. KLAUZULA INFORMACYJNA DOT. PRZETWARZANIA I OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych

osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016 r., str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest „ADMINISTRATOR” Sp. z o.o.; 19-300 Elk, ul. Wojska Polskiego 68, tel. 732-64-55; www.administrator.elk.pl.
2. Dane osobowe przetwarzane będą w celu przeprowadzenia postępowania i udzieleniu zamówienia, prowadzenia dokumentacji księgowo-podatkowej, archiwizacji danych, dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami.
3. Podstawą przetwarzania danych osobowych jest:
 - ustawa z 11.9.2019 r. – *Prawo zamówień publicznych*;
 - ustawa z 27.8.2009 r. o *finansach publicznych*;
 - ustawa z 14.7.1983 r. o *narodowym zasobie archiwalnym i archiwach*;
 - art. 6 pkt.1 lit. c RODO;a przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze.
4. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu przetwarzania oraz przez okres wynikający z przepisów w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, w szczególności zgodnie z art. 78 ust. 1 i 4 PZP przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres obowiązywania umowy w sprawie zamówienia publicznego przekracza 4 lata – przez cały okres obowiązywania umowy.
5. Posiada Pani/Pan prawo:
 - 1) *żądania dostępu do danych; w przypadku, gdy wykonanie tego obowiązku wymagałoby niewspółmiernie dużego wysiłku, zamawiający może, zgodnie z art. 75 PZP, żądać od osoby, której dane dotyczą, wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowanie nazwy lub daty zakończonego postępowania o udzielenie zamówienia;*
 - 2) *żądania sprostowania lub uzupełnienia danych osobowych; zgodnie z art. 76 PZP wykonanie tego obowiązku nie może naruszać integralności protokołu postępowania oraz jego załączników;*
 - 3) *usunięcia danych w przypadku, gdy dane osobowe nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane, lub w inny sposób przetwarzane;*
 - 4) *żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych; zgodnie z art. 74 ust. 3 PZP wykonanie tego obowiązku nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia.*
6. Przysługuje Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Urzędu Ochrony Danych Osobowych ul. Stawki 2, 00-913 Warszawa.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich.
9. Podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach PZP, związanych z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z PZP.
10. Jednocześnie Zamawiający przypomina o ciążącym na Pani/Panu obowiązku informacyjnym wynikającym z art. 14 RODO względem osób fizycznych, których dane przekazane zostaną Zamawiającemu w związku z prowadzonym postępowaniem i które Zamawiający pośrednio pozyska od wykonawcy biorącego udział w postępowaniu, chyba że ma zastosowanie co najmniej jedno z wyłączeń, o których mowa w art. 14 ust. 5 RODO.

Załączniki:

1. Wzór umowy;
2. Wykaz budynków Zamawiającego (Zał. Nr 1. do umowy);
3. Szczegółowy wykaz robót objętych zamówieniem (Zał. Nr 2. do umowy);
4. Formularz oświadczenia;
5. Formularz oferty

Umowa Nr...../.....

Świadczenie usług bieżącej konserwacji instalacji sanitarnych, wodno-kan., C.O. i gazowych, drobnych napraw oraz pełnienia pogotowia technicznego w komunalnych zasobach lokalowych Gminy Miasta Ełk.

zawarta w Ełku pomiędzy:

GMINĄ MIASTO EŁK; adres: Urząd Miasta w Ełku, ul. Piłsudskiego 4 , NIP: 848-18-25-438 - reprezentowana przez zarządcę nieruchomości „ADMINISTRATOR” Sp. z o.o. z siedzibą w Ełku przy ul. Wojska Polskiego 68 w osobie: Prezesa Zarządu – mgr inż. Krzysztofa Malinowskiego - zwaną dalej „Zamawiającym”

a

..... – **prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:**
..... **ul., 19-300 Ełk; NIP, REGON**
..... - zwanym dalej „Wykonawcą”, o treści następującej:

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Właścicielem nieruchomości na których będą świadczone usługi w ramach niniejszej umowy jest GMINA MIASTO EŁK (Zamawiający).
2. Zamawiający - odrębną umową - upoważnił zarządcę nieruchomości „ADMINISTRATOR” Sp. z o.o. z siedzibą w Ełku przy ul. Wojska Polskiego 68; NIP 848-16-57-627; REGON: 511403060 do zawarcia niniejszej umowy w imieniu i na rzecz Zamawiającego
3. Wykonawca oświadcza, iż dysponuje środkami technicznymi, sprzętem, materiałami oraz pracownikami niezbędnymi do wykonania zleconych usług.

§ 2. Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonywania: świadczenie usług w zakresie: konserwacji instalacji sanitarnych, wod-kan. C.O. i gazowych, drobnych napraw oraz pełnienia pogotowia technicznego w budynkach, lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz w pomieszczeniach i na posesjach do nich przynależnych, stanowiących własność Zamawiającego.
2. Szczegółowy wykaz nieruchomości wchodzących w skład zasobów lokalowych zamawiającego, na których ma być wykonywany przedmiot umowy oraz szczegółowy zakres robót, objętych zleceniem określają Załączniki Nr 1 i 2 do niniejszej umowy, stanowiące jej integralną część.

§ 3. Okres obowiązywania umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony od 01.05.2023 r. do 30.04.2026 r.**
2. Każda ze stron może odstąpić od umowy w przypadku zaistnienia okoliczności i na warunkach określonych w § 9 ust. 3 umowy.

§ 4. Sposób realizacji przedmiotu umowy

1. Wykonawca będzie wykonywał zleconą konserwację i naprawy przy użyciu własnych materiałów, środków technicznych oraz sprzętu.
2. Zlecenie wykonania prac podwykonawcy wymaga odrębnej zgody Zamawiającego.
3. Zlecenie poszczególnych prac, ustalanie terminów i zakresu robót odbywać się będzie według bieżących potrzeb Zamawiającego i w oparciu o dokonywane na bieżąco uzgodnienia pomiędzy stronami. Wykonawca zobowiązuje się do stałych - przynajmniej raz dziennie w dni robocze - kontaktów z Działem Technicznym Zamawiającego w celu:
 - 1) uzgadniania bieżącego zakresu koniecznych do wykonania prac,
 - 2) przyjęcia zgłoszeń od Działu Technicznego lub ADM-u dotyczących zaistniałych awarii i usterek,
 - 3) uzyskania potwierdzenia wykonania zleconych prac.
4. Niezależnie od postanowień ust. 3. ustala się generalną zasadę, iż w trybie natychmiastowym niezależnie od wcześniej uzgodnień lub zgłoszeń w pierwszej kolejności winny być wykonane prace związane z naprawą i usunięciem skutków katastrofy budowlanej, awarii, bądź też innych zdarzeń losowych zagrażających życiu, zdrowiu lokatorów lub zagrażające ich mieniu.

5. Wstępne uzgodnienia dotyczące bieżących napraw Zamawiający określa w zleceniu, które może zostać zmodyfikowane w trakcie wykonywania prac konserwacyjnych lub remontowych, o ile Zamawiający uzna to za stosowne. W takim przypadku Zamawiający zawiadomi niezwłocznie Wykonawcę o zmianie na piśmie.
6. W sytuacjach awaryjnych, gdy dokonanie naprawy wymaga podjęcia natychmiastowego działania wszelkie uzgodnienia będą dokonywane w trakcie wykonywanych robót lub bezpośrednio po ich zakończeniu.
7. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji wykonywanych czynności konserwacyjnych oraz napraw w ramach realizacji niniejszej umowy, których prawidłowe wykonanie potwierdza upoważniony do tego pracownik Zamawiającego.
8. W uzasadnionych przypadkach oraz w celu zapewnienia ciągłości dostaw: energii cieplnej, elektrycznej, wody, gazu, telewizji kablowej, internetu itp. przy wykonywaniu czynności konserwacji oraz napraw urządzeń i instalacji za pośrednictwem których dostarczane są w/w media Wykonawca zobowiązany jest do konsultowania zamierzonych prac z dostawcami poszczególnych mediów i właścicielami urządzeń i instalacji.
9. Zamawiający może kontrolować prawidłowość wykonywanych czynności konserwacyjnych lub napraw w pełnym zakresie.
10. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zlecenie z należytą starannością, zgodnie z aktualnym stanem wiedzy technicznej, obowiązującymi normami, sztuka budowlaną oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP.

§ 5. Pogotowie techniczne.

W ramach niniejszej umowy **Wykonawca zobowiązany jest pozostawać w gotowości do usuwania zgłoszonych awarii instalacji oraz pełnić dyżury telefoniczne pod nr tel. : (87) 621 212 17 w dni powszednie w godz. 15:00 – 22:00 oraz w dni wolne i święta w godz. 7:00 – 22:00 i odbierać zgłoszeń dotyczące awarii instalacji wod.-kan., gazowych i C.O., a po odebraniu zgłoszenia niezwłocznie przystąpić do usuwania awarii oraz jej skutków.**

§ 6. Usuwanie awarii

1. Z zastrzeżeniem jak w pkt. 2 - Wykonawca przystąpi do usuwania awarii oraz jej skutków, a w szczególności - o ile będzie zachodziła taka konieczność:
 - 1) zamknie dopływ wody do budynku lub lokalu, ewentualnie, a jeżeli jest to możliwe i wystarczające - poinstruuje osobę zgłaszającą o możliwości samodzielnego zamknięcia dopływu wody,
 - 2) wymieni zawory wodociągowe w zakresie niezbędnym do funkcjonowania instalacji w budynku,
 - 3) udroźni kanalizację,
 - 4) zamknie dopływ gazu do budynku lub lokalu w przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji gazowej,
 - 5) dokona regulacji instalacji c. o. (odpowietrzenia instalacji),
 - 6) dokona kontroli i regulacji instalacji wężła ciepłego w zakresie poprawy parametrów grzewczych,
 - 7) zamknie dopływ wody do instalacji c. o. w przypadku awarii grzejnika, zaworów, instalacji c.o. w budynku i lokalu.
2. W przypadku awarii w porze nocnej t.j. od 22:00 do 6:00 lub w dni świąteczne - Wykonawca podejmie natychmiast po zgłoszeniu tylko niezbędne działania (o których mowa w pkt. 1), natomiast do dalszych robót przystąpi niezwłocznie jak to możliwe, z uwzględnieniem: odpowiedniego czasu, zakresu prac niezbędnych do wykonania oraz potrzebnych materiałów.
3. Wykonawca zobowiązany jest kontaktować się z zarządcą budynku oraz dostawcami mediów (wod-kan, c.o. gaz) i informować ich w niezbędnym zakresie o usterkach i awariach sieci i przyłączy zaistniałych podczas pełnienia dyżurów pogotowia technicznego.
4. Wykonawca we własnym zakresie ustali sposób pełnienia dyżurów zapewniający niezwłoczne usunięcie awarii i jej skutków. O powyższych ustaleniach zawiadomi Zamawiającego.

- Wykonawca obowiązany jest prowadzić ewidencję zgłaszanych awarii, a w szczególności rejestrować: dane zgłaszającego, datę i miejsce zdarzenia (adres), rodzaj awarii, podjęte działania lub zastosowane środki w celu usunięcia awarii.

§ 7. Odbiór robót

- Za prace będące przedmiotem zlecenia ze strony Wykonawcy odpowiada tel.
- Zamawiającego, w kontaktach z Wykonawcą reprezentują:
 - **Witkowski Kamil** – Specjalista ds. sanitarnych
 - **Szawrycki Wojciech** – specjalista ds. sanitarnych
- Osoby wskazane w ust. 2 są upoważnione do podpisywania dokumentów, stanowiących podstawę rozliczeń wykonanych robót - tj. potwierdzenia na zleceniu lub stosownym protokołem odbioru robót pod względem terminowości wykonania, jakości i ilości ich wykonania.

§ 8. Wynagrodzenie

- Miesięczne wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonanie zleconych prac wg poniższych stawek wynosić będzie:
 - wynagrodzenia ryczałtowego za konserwacje i naprawy o łącznej wartości netto poniżej **1 000,00 zł** w wysokości: **zł za jedną roboczogodzinę netto + podatek VAT** (wg obowiązujących przepisów), przy czym ryczałt nie obejmuje kosztów materiałów i sprzętu, które przyjmowane będą na podstawie cen zamieszczonych w cenniku SEKOCENBUD za kwartał poprzedzający termin wykonania robót. na podstawie
 - konserwacja i naprawy, których łączna wartość netto przekracza **1 000,00 zł** wynagrodzenie wg następujących parametrów kosztorysowych:
 - stawka z 1 roboczogodzinę (R): **zł+VAT**,
 - koszty pośrednie (Kp): **70 % do R+S**,
 - koszty zakupu (Kz): **12 % do M**,
 - zysk: **12 % do R+S+K**,
 - ceny materiałów i sprzętu (M+S): wg cennika SEKOCENBUD za kwartał poprzedzający termin wykonania robót,do kwoty wynagrodzenia ustalonego w oparciu o w/w parametry dolicza się podatek VAT wg obowiązujących przepisów.
- Podstawą do wypłacenia wynagrodzenia będą:
 - wystawione przez Wykonawcę faktury, zawierające zestawienie wykonanych w danym miesiącu czynności konserwacyjnych i napraw oraz dokumenty rozliczeniowe tj. zestawienie kosztów robót przypadających na poszczególne budynki,
 - potwierdzenie przez Zamawiającego dokonania odbioru robót na zleceniu lub w protokole.
- Wypłata wynagrodzenia zostanie dokonana na rachunek Wykonawcy w terminie do **21 dni od daty doręczenia Zamawiającemu dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2. pkt. 1) i 2)**, przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku Zleceniodawcy.
- Wypłata wynagrodzenia za dany miesiąc nastąpi po ewentualnym dokonaniu potrąceń z tytułu kar umownych, o których mowa w § 9 umowy.
- W przypadku nie dotrzymania terminu zapłaty wynagrodzenia Wykonawca obciąży Zamawiającego ustawowymi odsetkami za zwłokę.

§ 9. Nienależyte wykonanie umowy, kary umowne

- W przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania konserwacji bądź nieusunięcia awarii Zamawiający wyznaczy Wykonawcy dodatkowy termin na wykonanie niezbędnych prac, a po jego bezskutecznym upływie ma prawo zlecić ich wykonanie innemu podmiotowi, a kosztami wykonania zastępczego obciążyć Wykonawcę.
- W przypadku nie wykonania, nienależytego wykonania lub niedotrzymania terminu wykonania prac będących przedmiotem umowy w danym miesiącu ustala się karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia należnego Wykonawcy za dany miesiąc.

3. Z zastrzeżeniem obowiązków wynikających dla Wykonawcy z § 11. niniejszej umowy - Strony dopuszczają możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w następujących przypadkach:
- 1) naruszenie przez Wykonawcę warunków umowy lub nienależytego jej wykonania, pomimo uprzedniego zastosowania sankcji jak w § 9 ust 1 i 2 umowy;
 - 2) niemożności wykonania umowy wskutek okoliczności, za które Zamawiający lub Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności;
 - 3) w przypadku zalegania przez Zamawiającego z zapłatą wynagrodzenia za dwa pełne okresy płatności;
- przy czym oświadczenie o odstąpieniu winno zostać złożone drugiej stronie umowy co najmniej z dwumiesięcznym wyprzedzeniem chyba, że strony ustalą zgodnie wcześniejszy termin zakończenia stosunku zobowiązaniowego.

§ 10. Odpowiedzialność za szkody

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego oraz osób trzecich za szkody wynikłe w skutek niewykonania, nienależytego wykonania lub nieterminowego wykonania robót będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. Szkody powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest usunąć we własnym zakresie i na własny koszt w terminie 7 dni od daty zawiadomienia o powstaniu szkody.
3. W przypadku, gdy kara umowna przewidziana w § 9 nie pokrywa szkody Zamawiający zastrzega możliwość dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych K.C.

§ 11. Gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na ogólnych zasadach określonych w K.C. na usługi wykonywane w ramach umowy przez okres **24 miesięcy** od daty odbioru poszczególnych prac.
2. Po upływie okresu na jaki zawarto niniejszą umowę Wykonawca zobowiązany jest do napraw wynikających z udzielonej gwarancji do dnia, w którym upływa 24 –miesięczny okres udzielonej gwarancji.
3. Prawa i obowiązki stron wynikające z udzielonej gwarancji mogą być dochodzone również w przypadku odstąpienia od umowy przed upływem okresu na jaki udzielono gwarancji.

§ 12. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień umowy wymagają dla swej ważności pisemnej formy w postaci aneksu.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego , Prawa budowlanego i Prawa Zamówień Publicznych.
3. Umowę sporządzono w duchu jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy dla każdej ze stron.

Zamawiający

Wykonawca

Wykaz lokali mieszkalnych 100% Gminy Miasta Ełk na 20.04.2023 r.

Lp.	Adres budynków	Ilość lokali
1.	Gdańska 20	8
2.	Gizewiusza 6A	20
3.	Kolonia 13	1
4.	Łukasiewicza 6A	19
5.	Mickiewicza 5	11
6.	Mickiewicza 28	12
7.	Mickiewicza 38A	10
8.	Mickiewicza 39A	5
9.	Moniuszki 9	6
10.	Sikorskiego 36	12
11.	Sikorskiego 38	4
12.	Sikorskiego 38A	18
13.	Sikorskiego 38B	18
14.	Słoneczna 1	4
15.	Armii Krajowej 38A	2
16.	Dąbrowskiego 10	66
17.	Magazynowa 2	5
18.	Orzeszkowej 3	11
19.	Orzeszkowej 9	14
20.	Orzeszkowej 15A	26
21.	Orzeszkowej 16	12
22.	Orzeszkowej 18	12
23.	Orzeszkowej 22	8
24.	Słowackiego 4	5
25.	Wawelska 2	9
26.	Chopina 13	3

27.	Chopina 21	7
28.	Grajewska 6	8
29.	Grajewska 8	8
30.	Grajewska 16	3
31.	Kolejowa 15	9
32.	Kolejowa 17	2
33.	Kolejowa 25A	60
34.	Leśna 11	4
35.	Piękna 9	5
36.	Pułaskiego 2	14
37.	Szkolna 5 - STRADUNY	5
38.	Wojska Polskiego 1B	4
39.	Wojska Polskiego 5A	6
40.	Wojska Polskiego 69A	12
Razem		468

Wykaz lokali użytkowych 100% Gminy Miasta Ełk na 20.04.2023 r.

Lp.	Adres budynków	Ilość lokali
1.	Piłsudskiego 10	2
2.	Suwalska 38	2
3.	Armii Krajowej 39	4
4.	Małeckich 2A	1
5.	Małeckich 3	37
6.	Wojska Polskiego 68A	1
Razem		47

Ilość lokali komunalnych ogółem (w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasta Ełk, wspólnot mieszkaniowych oraz w obcym zarządzie) – **1 328** lokali mieszkalnych oraz **116** lokali użytkowych.

Zamawiający

Wykonawca

Szczegółowy wykaz robót konserwacyjnych i kosztorysowych na instalacjach sanitarnych, gazowych i c.o. oraz zasady pełnienia pogotowia technicznego

I. Instalacje wodno-kanalizacyjne

1. Montaż i demontaż rurociągów sanitarnych wraz z armaturą
2. Wymiana elementów przyborów sanitarnych w zakresie należącym do wspólnoty budynku jak rura wywiewna, czyszczaki itp.
3. Przeprowadzanie prób szczelności instalacji wod-kan po naprawie lub remoncie
4. Obsługa i konserwacja pomp odwadniających
5. Wymiana odcinka rur stalowych i z tworzyw sztucznych oraz łączenie ich w układy instalacyjne.
6. Wykonanie izolacji cieplnej, antykorozyjnej i przeciwwilgociowej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej.
7. Montaż i demontaż rurociągów sanitarnych wraz z armaturą
8. Wymiana zaworów wodociągowych oraz ich głowic
9. Konserwacja studzienek rewizyjnych kanalizacji i wpustów deszczowych
10. Wspólne z administracją nadzorowanie , konserwacja instalacji ciepłej wody i cyrkulacji
11. Przeczyszczenie nieodróżnych rurociągów kanalizacyjnych w czynnych instalacjach oraz przyłączy kanalizacyjnych i deszczowych do pierwszej studzienki przy budynku
12. Wykonywanie przejść rurociągów przez ściany i inne przegrody budowlane
13. Uzupełnienie izolacji cieplnej, antykorozyjnej i przeciwwilgociowej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej
14. Udrażnianie w okresie zimowym zamrożonych instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych w budynku oraz przywracanie ich do stanu używalności
15. Utrzymanie w technicznej sprawności rurociągów instalacji wodociągowej od zaworu głównego do zaworów odcinających w lokalu

II. Instalacje gazowe

1. Dokonywanie oględzin i sprawdzanie instalacji gazowej w budynku wraz z lokalizacją ewentualnych nieszczelności
2. Prowadzenie kontroli funkcjonowania podejść pod gazomierze , przeprowadzenie prób szczelności instalacji lub jej części w razie podejrzeń o nieszczelność
3. Okresowe kontrolowanie stanu technicznego kurka gazowego przyłącza oraz zaworów odcinających przed urządzeniem gazowym z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego złącza z instalacją
4. Konserwacja zaworów gazowych
5. Wykrywanie i usuwanie w sposób bezpieczny nieszczelności instalacji gazowych od zaworów przy gazomierzu do urządzeń odbiorczych.
6. Ocena prawidłowego działania pieców gazowych centralnego ogrzewania i ciepłej wody
7. Wykonywanie napraw w zakresie prac konserwacyjnych instalacji gazowych

8. Typowanie instalacji gazowych do remontu lub wymiany przy udziale administratora (zarządu) budynku
9. Wymiana odcinka instalacji gazowej zgodnie z dokumentacją techniczną i przepisami prawa budowlanego
10. Wykonywanie podłączeń odbiorników gazowych i łączenie ich do instalacji gazowych
11. Wykonywanie prób szczelności instalacji gazowych i odbiorników gazu
12. Dokonywanie przeglądów okresowych (rocznych i pięcioletnich) instalacji gazowych, wynikających z przepisów prawa budowlanego w zakresie uprawnień eksploatacyjnych konserwatora przy udziale uprawnionych pracowników zarządcy budynku

III. Instalacje c.o. i węzły ciepłne

1. Konserwacja instalacji centralnego ogrzewania, uszczelnianie zaworów grzejnikowych łącznie z wymiana trwale uszkodzonych
2. Uzupełnianie izolacji w niezbędnym zakresie
3. Usuwanie przecieków na instalacji i rozdzielaczach c.o. oraz grzejnikach
4. Wymiana lub naprawa zaworów odcinających c.o.
5. Sprawdzanie szczelności zespołów grzejnikowych, rozdzielaczy c.o. i instalacji centralnego ogrzewania
6. Montowanie armatury odcinającej, regulacyjnej, odwadniającej i odpowietrzającej w instalacji centralnego ogrzewania.
7. Montowanie rur instalacji centralnego ogrzewania, rozdzielaczy c.o. oraz węzłów ciepłych
8. Sprawdzanie działania mierników temperatury, ciśnienia i natężenia przepływu wody, zaworów odcinających, pomp cyrkulacyjnych itp.
9. Typowanie urządzeń i instalacji co. i c. w. u. do remontu oraz odbiór nowych instalacji wspólnie z przedstawicielami administracji budynku
10. Płukanie instalacji c.o., grzejników (bez płukania chemicznego) oraz kryzowanie instalacji dla prawidłowego jej działania
11. Wykonywanie izolacji cieplnej, przeciwwilgociowej i antykorozyjnej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
12. Wymiana uszkodzonych zaworów oraz armatury pomiarowej
13. Kontrola i konserwacja urządzeń i instalacji węzłów ciepłych, rozruch oraz zakończenie grzania węzłów ciepłych.

IV. Pogotowie techniczne. Usuwanie awarii.

1. W ramach niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest pełnić całodobowo dyżury telefoniczne i odbierania od lokatorów zgłoszeń dotyczących awarii instalacji wod.-kan., gazowych i c.o. oraz pozostawania w gotowości do usuwania zgłoszonych awarii instalacji.
2. Z zastrzeżeniem jak w pkt. 3, Wykonawca po odebraniu zgłoszenia o awarii, niezwłocznie przystąpi do usuwania awarii oraz jej skutków, a w szczególności - o ile będzie zachodziła taka konieczność:
 - zamknie dopływ wody do budynku lub lokalu, ewentualnie – jeżeli jest to możliwe i wystarczające - poinstruuje osobę zgłaszającą o możliwości samodzielnego zamknięcia dopływu wody,
 - wymieni zawory wodociągowe w zakresie niezbędnym do funkcjonowania instalacji w budynku,
 - udrożni kanalizację,
 - zamknie dopływ gazu do budynku lub lokalu w przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji gazowej,

- dokona regulacji instalacji c. o. (odpowietrzenia instalacji),
 - dokona kontroli i regulacji instalacji węzła ciepłego w zakresie poprawy parametrów grzewczych,
 - zamknie dopływ wody do instalacji c. o. w przypadku awarii grzejnika, zaworów, instalacji c.o. w budynku i lokalu.
3. W przypadku awarii w porze nocnej t.j. od 22:00 do 6:00 lub w dni świąteczne - Wykonawca podejmie natychmiast po zgłoszeniu tylko niezbędne działania (o których mowa w pkt. 1), natomiast do dalszych robót przystąpi niezwłocznie jak to możliwe, z uwzględnieniem: odpowiedniego czasu, zakresu prac niezbędnych do wykonania oraz potrzebnych materiałów.
4. Wykonawca zobowiązany jest kontaktować się z zarządcą budynku oraz dostawcami mediów (wod-kan, c.o. gaz) i informować ich w niezbędnym zakresie o usterkach i awariach sieci i przyłączy zaistniałych podczas pełnienia dyżurów pogotowia technicznego.
5. Wykonawca ma obowiązek prowadzić rejestru zgłoszeń i prowadzonych napraw.

Zamawiający

Wykonawca