

**Umowa nr .....**  
**(zwana dalej „Umową”)**

zawarta w dniu ..... roku, w Warszawie

pomiędzy:

**Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, kod pocztowy 00-124, przy Al. Jana Pawła II 12, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000383595, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, o kapitale zakładowym 46 722 747,00 zł, posiadającą NIP: 525-250-49-78, REGON: 142900541, działającą w imieniu i na rzecz spółek:

1. WHN Spółka Akcyjna, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 , KRS 0000384496,
2. PHN SPV 1 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/25 , KRS 0000600547,
3. PHN SPV 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/26 , KRS 0000480793,
4. PHN SPV 3 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/27 , KRS 0000599035,
5. PHN SPV 4 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/28 , KRS 0000599564,
6. PHN SPV 5 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/29 , KRS 0000603990,
7. PHN SPV 6 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/30 , KRS 00006603585,
8. PHN SPV 7 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/31 , KRS 0000599072,
9. PHN SPV 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/32, KRS 0000480399,
10. PHN SPV 9 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/33 , KRS 0000604266,
11. PHN SPV 10 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/34 , KRS 0000605787,
12. PHN SPV 11 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/35 , KRS 0000602624,
13. PHN SPV 12 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12, KRS 0000602917,
14. PHN SPV 13 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/1, KRS 0000538297,
15. PHN SPV 14 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/2 , KRS 0000604712,
16. PHN SPV 15 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/3 , KRS 0000632578,
17. PHN SPV 17 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/5 , KRS 0000603949,
18. PHN SPV 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/6, KRS 0000539691,
19. PHN SPV 33 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/23 , KRS 0000371950,
20. PHN SPV 34 PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/36 , KRS 0000603359,
21. PHN Hotel Pruszków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/22 , KRS 0000543147,

22. INWESTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/44, KRS 0000031611,
23. PHN Foksal PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/43, KRS 0000610474,
24. Dalmor Spółka Akcyjna, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 , KRS 00006383595,
25. AGRO-MAN PHN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A, 00-124 Warszawa Al. Jana Pawła 12 V/42 , KRS 0000610039,

którą reprezentują:

.....

.....

zwaną dalej „**Zlecniodawcą**”,

(informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w załączeniu)

a

.....

.....

zwanym dalej „**Zleceniobiorcą**”,

Zlecniodawca i Zleceniobiorca zwani są dalej pojedynczo jako „**Strona**” oraz łącznie jako „**Strony**”.

Strony zgodnie postanowiły zawrzeć umowę o następującej treści:

### **Przedmiot umowy**

#### **§ 1**

1. Zlecniodawca zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania realizację usługi utrzymania i konserwacji oraz pogotowia technicznego dla nieruchomości określonych w **Załączniku nr .....** zgodnie z Opisem Przedmiotu Zamówienia, który stanowi **Załącznik nr .....** (dalej „**Usługa**”).
2. Usługa, o której mowa w ust. 1 powyżej, świadczona będzie w odniesieniu do budynków i budowli oraz do instalacji budynkowych, w szczególności:
  - a) elektro – energetycznych oraz oświetlenia;
  - b) gazowych (z wyłączeniem kotłów gazowych);
  - c) centralnego ogrzewania;
  - d) wodno – kanalizacyjnej;
  - e) ciepła technologicznego;
  - f) wody lodowej,których wstępny wykaz stanowi **Załącznik nr .....** (dalej „**Instalacje**”). Wykaz ten zostanie zmodyfikowany w oparciu o przygotowane protokoły zerowe zgodnie z ust. 3 poniżej
3. W terminie do 30 dni od daty podpisania niniejszej Umowy do wykonania przeglądu zerowego dla każdego obiektu objętego niniejszą Umową. Protokoły te będą zawierały opis aktualnego stanu technicznego urządzeń i instalacji znajdujących się w obiektach oraz zalecenia dla ich dalszej eksploatacji.
4. Zleceniobiorca oświadcza, że posiada odpowiednie przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji w zakresie przypisanym Umową, kwalifikacje dozоровe i eksploatacyjne w zakresie grup G1, G2, G3, doświadczenie, koncesje i zezwolenia (w przypadku jeśli są wymagane), wykwalifikowanych pracowników i środki techniczne niezbędne do profesjonalnego świadczenia Usługi objętej niniejszą Umową.
5. Zleceniobiorca oświadcza, że uzyskał od Zlecniodawcy wszelkie informacje niezbędne i zasadne dla prawidłowego świadczenia Usługi objętej niniejszą Umową.

6. Zleceniobiorca oświadcza, że zapoznał się z nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 powyżej, oraz instalacjami, o których mowa w ust. 2 powyżej, w zakresie istotnym dla świadczenia Usługi objętych niniejszą Umową oraz, że nie zgłasza do niego żadnych uwag.
7. Zleceniobiorca zobowiązuje się świadczyć Usługę objętą niniejszą Umową z zachowaniem wszelkich obowiązujących w Polsce przepisów i norm, przy zachowaniu przepisów BHP i ppoż., zgodnie ze sztuką budowlaną, najlepszą wiedzą oraz przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej działalności przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia prac. Zleceniobiorca oświadcza, że wszystkie osoby, którymi będzie posługiwał się przy wykonaniu niniejszej Umowy będą posiadały niezbędne uprawnienia i kwalifikacje oraz zostaną przeszkolone w zakresie przepisów BHP i regulaminów obowiązujących na obiektach, gdzie będą wykonywane prace konserwatorskie.
8. Zleceniobiorca zapewnia materiały (w tym materiały pomocnicze), narzędzia, urządzenia, części, podzespoły, itp. Niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia posiadające aktualne atesty i certyfikaty pozwalające na ich stosowanie. Na żądanie Zleceniodawcy, Zleceniobiorca ma obowiązek okazać dokumenty dopuszczające materiały do stosowania w budownictwie, a także zobowiązany jest do dostarczenia Zleceniodawcy atestów, gwarancji, homologacji i instrukcji dotyczących zakupionych materiałów lub urządzeń oraz pozostawienia Zleceniodawcy starych urządzeń i elementów instalacji.
9. Zleceniobiorca zapewnia koordynatora/opiekuna sprawującego nadzór nad osobami dedykowanymi do realizacji, z którym Zleceniodawca bezpośrednio będzie ustalał w pierwszej kolejności kwestie dotyczące Przedmiotu Umowy.
10. Zleceniobiorca zobowiązuje się do zapewnienia pracownikom świadczącym Usługę odzieży roboczej – estetycznej, oznaczonej w widocznym miejscu emblematem lub nazwą Zleceniobiorcy, odzieży ochronnej i środków ochrony osobistej, zgodnie z przepisami i zasadami BHP.
11. Zleceniobiorca zobowiązany jest do udzielenia gwarancji na wykonane prace konserwatorskie nie krótszej niż 24 (dwadzieścia cztery) miesiące oraz na wymienione części, urządzenia i podzespoły zgodnej z gwarancją producenta, jednak również nie krótszej niż 24 (dwadzieścia cztery) miesiące. Jeśli na zainstalowane w ramach napraw urządzenia i materiały producent udziela gwarancji dłuższej niż okres udzielonej przez Zleceniobiorcę gwarancji, to Zleceniobiorca przekaże Zleceniobiorcy dokumenty dotyczące tych gwarancji razem z protokołem wykonania Usługi. W ramach uprawnień z tytułu gwarancji Zleceniodawcy przysługuje wymiana podzespołu/części zamiennej na fabrycznie nowe.
12. Zleceniobiorca nie może bez pisemnej zgody Zleceniodawcy powierzyć wykonania Usługi w części lub w całości innej osobie, ani też przelewać na nią swoich praw wynikających z Umowy pod rygorem rozwiązania przez Zleceniodawcę Umowy w trybie określonym w §11 ust. 2 Umowy. W razie wyrażenia zgody na wykonanie Usługi przez osoby trzecie, Zleceniobiorca jest odpowiedzialny wobec Zleceniodawcy za czynności tych osób jak za własne działania.

## **Ogólne warunki realizacji Usługi**

### **§ 2**

1. Zleceniobiorca w ramach realizacji niniejszej Umowy zobowiązuje się w szczególności do:
  - a) utrzymania instalacji i urządzeń obiektowych w stałym ruchu, z wyłączeniem przestojów dla wykonania czynności konserwacyjno-naprawczych;
  - b) dokonywania napraw zgłaszanych awarii w ramach usługi pogotowia technicznego realizowanej przez całą dobę oraz w święta i dni wolne od pracy;
  - c) wykonywania przeglądów i czynności konserwacyjnych obiektów, wymienionych w **Załączniku nr .....** zgodnie z dokumentacją techniczną i instrukcjami obsługi zainstalowanych urządzeń, wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów, zgodnie z wiedzą techniczną i obowiązującymi w tym zakresie przepisami i Polskimi Normami oraz w oparciu o zapisy wynikające z DTR;

d) przygotowywania planów konserwacji okresowych wynikających z przeglądów instalacji i urządzeń oraz wyposażenia Obiektów e) ścisłej współpracy z konserwatorami innych urządzeń i instalacji znajdujących się w obiektach oraz w razie konieczności do zapewnienia obecności swojego przedstawiciela podczas wykonywania przez nich czynności konserwacyjnych bądź naprawczych.

f) wykonywania stałych obchodów kontrolnych obiektów wymienionych w **Załączniku nr .....**, w celu systematycznego rozpoznawania anomalii w stanach ruchu, które mogą spowodować zakłócenia ich funkcjonowania, z częstotliwością (w przypadku nieruchomości położonych w obrębie m.st. Warszawy):

- w obiektach INTRACO (ul. Stawki 2) oraz KASKADA (al. Jana Pawła II 12) Zleceniobiorca powinien zapewnić stałą obecność konserwatorów w liczbie gwarantującej wykonywanie prac zgodnie z przedmiotem zamówienia w godzinach 8<sup>00</sup> – 16<sup>00</sup>,

- w każdym obiekcie wielolokalowym obecność konserwatora co najmniej jeden raz w tygodniu,

- w budynkach pozostałych obecność konserwatora co najmniej jeden raz w miesiącu;

**lub**

- wykonywania stałych obchodów kontrolnych obiektów z częstotliwością - obecność konserwatora co najmniej jeden raz w tygodniu (w przypadku obiektów położonych w obrębie miasta Wrocławia),

- w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, Zleceniobiorca podejmie niezwłocznie wszelkie działania w celu zminimalizowania ewentualnych szkód oraz działania naprawcze;

g) utrzymywania instalacji w stałej, pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej w całym okresie trwania Umowy, poprzez wykonywanie przeglądów konserwacyjnych i napraw oraz przyjazdów ekipy serwisowej Zleceniobiorcy na każdorazowe wezwanie przez upoważnionych przedstawicieli Zleceniodawcy,

h) wykonywania przeglądów konserwacyjnych i napraw z należytą starannością, zgodnie z DTR, wiedzą techniczną oraz obowiązującymi normami i przepisami,

i) powiadamiania upoważnionego przedstawiciela Zleceniodawcy o terminie przystąpienia do przeglądu konserwacyjnego z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem,

j) założenia i prowadzenia książki eksploatacji (dla każdej instalacji oddzielnie); niezwłoczne dokonywanie w niej wpisów dotyczących zakresu wykonanych czynności oraz wymienionych części i zużytych materiałów,

k) niezwłocznego pisemnego powiadamiania Zleceniodawcy o konieczności wykonania napraw wykraczających poza zakres czynności przeglądu konserwacyjnego, a niezbędnych do prawidłowego działania instalacji,

l) wykonywania przedmiotu Umowy w sposób jak najmniej uciążliwy dla klientów i pracowników Zleceniodawcy oraz najemców,

m) zapewnienia Zleceniodawcy możliwości zgłaszania awarii pod nr telefonu pogotowia alarmowego ....., / fax. .... / e-mail pod adres ..... Zgłoszenia telefoniczne potwierdzane będą faksem lub e-mailem, co do przedmiotu, daty i godziny zgłoszenia,

n) ponoszenia odpowiedzialności za szkody spowodowane niewłaściwie przeprowadzonym przeglądem konserwacyjnym lub niewłaściwie przeprowadzoną naprawą,

o) usunięcia wyrządzonych szkód, spowodowanych przy przeglądzie konserwacyjnym lub naprawie, na własny koszt i ryzyko w terminie do 5 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia Zleceniodawcy,

p) realizacji usług będących przedmiotem umowy przez osoby posiadające wymagane uprawnienia, zatrudnione na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilnoprawnej, albo podwykonawców wymienionych w formularzu ofertowym (jeśli dotyczy),

q) sporządzania w okresach miesięcznych raportów z działań konserwatorów dla każdego z obiektów, do 10 dnia każdego miesiąca po wykonanej usłudze zgodnie z Umową w miesiącu poprzednim. Raporty powinny zawierać wykaz stwierdzonych nieprawidłowości, wykonanych prac,

zużytych materiałów/części/podzespołów/innych wraz z kosztami.

r) sporządzenia potwierdzenia wykonania usługi przeglądu konserwacyjnego – zgodnie z **Załącznikiem nr .....**

s) w terminie do 6 miesięcy od daty podpisania Umowy przedstawienia Zleceniodawcy opracowania dotyczącego możliwości optymalizacji kosztów ponoszonych na konserwację instalacji i urządzeń obiektowych i na utrzymywanie ich w sprawności technicznej, zawierające propozycje rozwiązań wraz z oszacowaniem kosztu ich wdrożenia oraz przewidywanych oszczędności w perspektywie 5 i 10 latniej.

2. Zleceniobiorca na trzy dni przed przystąpieniem do realizacji Usługi przekaże Zleceniobiorcy wykaz pracowników z numerami telefonów i adresami mailowymi, którzy będą uprawnieni do kontaktów ze Zleceniodawcą w zakresie realizacji niniejszej Umowy. Zmiana osób, o których mowa w niniejszym ustępie, wymaga zawiadomienia w formie pisemnej, nie powodując konieczności zmiany treści Umowy (aneksu). Konsekwencje niedopełnienia powyższego obowiązku obciążają Stronę, która nie dopełniła formalności w tym zakresie.

### **Szczegółowe warunki w zakresie konserwacji**

#### **§3**

1. Zleceniodawca zastrzega sobie prawo zmiany terminu przeprowadzenia konserwacji, o czym poinformuje Zleceniobiorcę z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem lub bez wyprzedzenia, w terminie obustronnie uzgodnionym.
2. Prace konserwacyjne w zakresie instalacji elektroenergetycznej oraz oświetlenia obejmują, w szczególności:
  - a) wymianę osprzętu elektrycznego: gniazda, włączniki, przełączniki, itp.,
  - b) wymianę uszkodzonych opraw oświetleniowych,
  - c) wymianę żarówek, świetlówek, zapłonników,
  - d) wymianę zabezpieczeń różnicowoprądowych, termicznych i zwarciovych,
  - e) wymianę elementów tablic rozdzielczych, gniazd bezpiecznikowych, zacisków kontrolnych, uzupełnianie brakujących napisów, schematów, oznaczeń,
  - f) wymianę oraz naprawa zacisków w puszkach rozgałęźnych,
  - g) uzupełnianie brakujących pokryw, osłon do puszek rozgałęźnych instalacyjnych
  - h) przegląd rozdzielni głównej N.N. w tym kontrola złączy, połączeń oraz elementów zasilania i sterowania i połączeń wyrównawczych,
  - i) przegląd styczników S.Z.R. dwustronnego zasilania w energię elektryczną, kasowanie luzów na łączeniach przewodów i zaciskach podłączeniowych,
  - j) kontrolę wlv-ów, rozdzielni lokalnych, szynoprzewodów, w tym połączeń oraz elementów zasilania i sterowania
  - k) pomiar temperatury w rozdzielni oraz rozdzielnicach, w tym pomiar temperatury kabli, szyn, złączy, itp.
  - l) przegląd instalacji odgromowej, dokręcanie złącz krzyżowych, kontrolnych lub ich wymiana, mocowanie zwodów pionowych,
  - m) wymianę bezpieczników,
  - n) wymianę elementów aparatury zabezpieczającej i łączeniowej w rozdzielnicach elektrycznych,
  - o) lokalizację i naprawę uszkodzeń w instalacjach oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego, pod warunkiem, że te drugie nie są spowodowane zwarciami doziemnymi,
  - p) kontrolę instalacji oświetlenia awaryjnego,
  - q) kontrolę instalacji oświetlenia ewakuacyjnego,

- r) regulację czujników oświetlenia,
  - s) lokalizację i naprawę uszkodzeń w instalacjach zasilania elektrycznego,
  - t) okresowe szczytywanie wskazań liczników elektrycznych, nie rzadziej niż na koniec każdego miesiąca kalendarzowego
  - u) inne.
3. Prace konserwacyjne w zakresie instalacji wodno – kanalizacyjnej, w tym hydrantowej i tryskaczowej, centralnego ogrzewania, ciepła technologicznego, ciepłej wody użytkowej, wody lodowej, zimnej wody, węzła cieplnego obejmują w szczególności:
- a) usuwanie przecieków zaworów, z ewentualną wymianą zaworów do średnicy 1,5 cala
  - b) wymiana armatury sanitarnej (baterie, deski, muszle, pisuary, zawory, wymiana niewielkich odcinków rur (do 2 m), itp.),
  - c) usuwanie przecieków na połączeniach kołnierzowych i śrubunkach (z wymianą uszczelek i docieraniem śrubunków),
  - d) wymiana śrubunków,
  - e) likwidacja przecieków na złączach grzejników,
  - f) uruchamianie niegrzejących grzejników,
  - g) uszczelnianie dławic zaworów,
  - h) sprawdzanie i uzupełnianie zładu wody w instalacjach c.o., c.t. i wody lodowej,
  - i) odpowietrzanie instalacji c.o., c.t. i wody lodowej,
  - j) uzupełnianie lub wymiana uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalację lub urządzenia sanitarne (haki, wieszaki, wsporniki, obejmmy),
  - k) uzupełnianie miejscowe uszkodzonych instalacji rurociągów lub innych elementów jak rozdzielacze, zasobniki i naczynia zbiorcze,
  - l) okresowe sprawdzanie prawidłowości wskazań i wymiana urządzeń pomiarowych (termometry, nanometry),
  - m) bieżąca kontrola działania pomp obiegowych,
  - n) kontrola układu regulacji ciśnienia w zestawie pompy zimnej wody,
  - o) kontrola i ewentualne uzupełnienie powietrza w zbiornikach przeponowych,
  - p) kontrola szczelności instalacji pomp,
  - q) sprawdzanie zaworów odcinających,
  - r) kontrola pracy wodomierzy
  - s) kontrola pracy węzła cieplnego, w tym sprawdzanie parametrów regulacji i krzywych grzania,
  - t) okresowe płukanie odmulaczy i filtrów (węzeł cieplny),
  - u) dwa razy w roku płukanie wymienników ciepła wodą surową,
  - v) kontrola instalacji hydraulicznej, c.o., c.w.u., z.w. i kanalizacji pod kątem szczelności i korozji,
  - w) odpowietrzanie pionów,
  - x) czyszczenie filtrów siatkowych,
  - y) kontrola drożności kanalizacji bytowej i deszczowej,
  - z) usuwanie nieszczelności na instalacjach o przekroju rury do 1,5" polegające na dokręceniu śrubunków, uszczelnieniu połączeń gwintowych oraz wymiany uszczelek, gdy istnieje możliwość odcięcia, za pomocą zaworu odcinającego rozszczelnionej części instalacji, bez konieczności zrzucania dużych ilości wody oraz jej ponownego napełniania,
  - aa) naprawa izolacji rurociągów do 1 metra bieżącego,

- bb) naprawa mocowań rurociągów,
  - cc) udrożnienia kanalizacji bytowej i deszczowej z wykorzystaniem sprężyny ręcznej; naprawa i uszczelnianie uszkodzonych elementów instalacji (wymiana uszczelek i elementów łącznikowych), usuwanie nieszczelności na instalacjach o przekroju rury do 1,5" polegające na dokręceniu śrubunków, uszczelnieniu połączeń gwintowych oraz wymiany uszczelek, gdy istnieje możliwość odcięcia za pomocą zaworu odcinającego rozszczelnionej części instalacji bez konieczności zrzucania dużych ilości wody oraz jej ponownego napełniania
  - dd) prace związane z przygotowaniem węzłów i instalacji c.o. do sezonu grzewczego oraz odpowietrzanie sieci budynkowych i grzejników,
  - ee) uruchamianie pieców gazowych i konserwacja instalacji gazowych,
  - ff) prace konserwacyjne, zabezpieczanie miejsc awarii wodno – kanalizacyjnej,
  - gg) okresowe szczytywanie wskazań liczników z tytułu zużycia mediów, nie rzadziej niż na koniec każdego miesiąca kalendarzowego,
  - hh) inne.
4. Prace konserwacyjne w zakresie ogólnobudowlanym obejmują w szczególności:
- a) roboty do 5 m<sup>2</sup> w zakresie: uzupełniania ubytków tynku, malowania uszkodzonych powierzchni wraz z przygotowaniem podłoża (szpachlowanie, gładź), naprawy i wymiany uszkodzonych i zużytych wykładzin, listew przypodłogowych, narożników, uzupełniania ubytków glazury, terakoty, renowacji ogrodzeń,
  - b) zabezpieczanie przecieków,
  - c) wymiana i regulacja samozamykaczy, regulacja drzwi, furtek wejściowych,
  - d) drobne naprawy krawężników, kostki brukowej,
  - e) malowanie znaków poziomych,
  - f) regulacje/naprawy wyposażenia pomieszczeń (drzwi, okien, zamków, zawiasów, wymiany zamków i/lub wkładek w zamkach, itp.),
  - g) wykonywanie otworów, mocowanie wyposażenia (rolety, karnisze, itp.),
  - h) naprawy furtek, ręcznie otwieranych bram w ogrodzeniach i mocowania ogrodzeń,
  - i) wykonywanie innych prac ślusarsko-stolarskich,
  - j) czyszczenie i naprawa rynien zewnętrznych, czyszczenie koszy rynien (czyszczenie wpustów dachowych kanalizacji deszczowej),
  - k) czyszczenie i naprawa krutek aco w garażach podziemnych oraz na terenie zewnętrznym,
  - l) wykonywanie innych prac konserwacyjno – budowlanych.

### **Szczegółowe warunki w zakresie pogotowia technicznego**

#### **§4**

1. W ramach niniejszej Umowy Zleceniobiorca zapewni w szczególności:
  - a) utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego, które w razie awarii w obiektach niezwłocznie przystąpi do zabezpieczenia awarii w sposób uniemożliwiający rozprzestrzenianie się jej skutków oraz likwidacji skutków i/lub usunięcia przyczyn awarii poprzez naprawę awaryjną bądź wprowadzenie rozwiązania zastępczego,
  - b) obsadę całodobowego stanowiska przyjmowania zgłoszeń awarii i usterek. Zgłoszenia winny być przyjmowane za pośrednictwem e-maila, telefonu, SMS lub własnego systemu Help desk Zleceniobiorcy.
2. Czas reakcji pogotowia technicznego liczony będzie od momentu zgłoszenia awarii przez Najemcę/Lokatora, Administratora, Zarządcę, Służby Ochrony, Konserwatorów lub inne Podmioty

wskazane przez Zleceniodawcę. Czas reakcji od momentu zgłoszenia awarii wynosić ma do 1 godziny. Przez czas reakcji rozumie się czas pomiędzy zgłoszeniem awarii przez Zleceniodawcę a rozpoczęciem działań przez Zleceniobiorcę na wskazanym obiekcie.

3. W przypadku awarii, Zleceniobiorca sporządza raport z usunięcia awarii w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym wystąpiła awaria.
4. Zleceniobiorca będzie prowadził rejestr zgłoszeń uwzględniający co najmniej: datę i godzinę zgłoszenia, opis zgłoszenia, rodzaj zgłoszenia (awaria, usterka), zakres zlecenia, adres nieruchomości, piętro, oznaczenie pomieszczenia którego dotyczy zgłoszenie, telefon, imię i nazwisko osoby zgłaszającej.
5. Zgłoszenia zdarzeń nie będących awariami, pogotowie techniczne będzie niezwłocznie przekazywało konserwatorom, w celu ich usunięcia.
6. W przypadku awarii stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia najemców, mieszkańców i innych użytkowników obiektów lub dla mienia Zleceniodawcy, Zleceniobiorca powinien niezwłocznie przystąpić do ich naprawy lub co najmniej zabezpieczyć je, aby uniknąć zagrożenia, o którym mowa powyżej, jednocześnie powiadamiając o tym fakcie telefonicznie administratora lub zarządcę obiektu.

### **Szczegółowe warunki w zakresie napraw**

#### **§5**

1. W przypadku konieczności wykonania napraw wykraczających poza zakres konserwacji lub powstałych w wyniku awarii i nie wymagających natychmiastowego wykonania, Zleceniobiorca:
  - a) sporządza kalkulację cenową naprawy z wyszczególnieniem kosztu robocizny oraz kosztu materiałów/części niezbędnych do wykonania naprawy. Wzór „*Kalkulacji cenowej naprawy*” stanowi **Załącznik nr .....** lub kosztorys wykonawczy;
  - b) przedkłada kalkulację cenową naprawy do akceptacji Zleceniodawcy;
  - c) W przypadku akceptacji kalkulacji przez Zleceniodawcę, Zleceniobiorca dokona naprawy instalacji w terminie 3 dni od otrzymania zlecenia, wystawionego w oparciu o zatwierdzoną kalkulację cenową naprawy;
  - d) w przypadku braku akceptacji kalkulacji, Zleceniodawca może zlecić naprawę innemu podmiotowi.
2. W przypadku konieczności wykonania napraw wykraczających poza zakres konserwacji lub powstałych w wyniku awarii i wymagających natychmiastowego wykonania, Zleceniobiorca wykonuje naprawę, po wcześniejszym wstępnym uzgodnieniu jej kosztu ze Zleceniodawcą. Po wykonaniu naprawy Zleceniobiorca przedkłada kosztorys powykonawczy.
3. W przypadku konieczności wymiany uszkodzonych elementów, termin zakończenia naprawy może zostać przedłużony o okres trwania procedury zakupu części u producenta, importera lub sprzedawcy. W tym przypadku Zleceniobiorca musi uzyskać zgodę osoby upoważnionej ze strony Zleceniodawcy na przedłużenie terminu naprawy.
4. W ramach realizowanych napraw, Zleceniobiorca zobowiązuje się zamontować części nowe, oryginalne lub zamienniki dopuszczone przez producenta danego urządzenia,
5. W przypadku wymiany uszkodzonych części (materiałów, urządzeń) Zleceniobiorca zobowiązuje się odebrać od Zleceniodawcy i przekazać do utylizacji uszkodzone (nie nadające się do naprawy) elementy instalacji. Koszty utylizacji wymienianych części ponosi Zleceniobiorca.
6. Realizację wykonanych przez Zleceniobiorcę czynności w zakresie napraw potwierdza upoważniony przedstawiciel Zleceniodawcy, na sporządzonym przez Zleceniobiorcę *Potwierdzeniu wykonania usługi*, stanowiącym **Załącznik nr .....** Zleceniobiorca ma obowiązek przedstawienia na żądanie Zleceniodawcy, w dniu podpisania *Potwierdzenia wykonania usługi*, potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii faktury za zakupione części, urządzenia i materiały użyte do naprawy danej instalacji.



## Wynagrodzenie i zasady rozliczeń

### § 6

1. Za świadczoną Usługę na podstawie Umowy, Zleceniobiorcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe w kwocie netto .....zł, powiększone o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT, łącznie brutto .....zł (słownie:.....). Wynagrodzenie w rozbiciu na poszczególne nieruchomości zostało określone w **Załączniku nr .....**
2. Wynagrodzenie Zleceniobiorcy płatne będzie do 21 dni od dnia doręczenia Zleceniodawcy prawidłowo wystawionej pod względem formalno-rachunkowym faktury VAT. Zleceniobiorca wystawiając fakturę jest zobowiązany wskazać nieruchomość, której dotyczy faktura, oraz wystawić fakturę spółce wskazanej w **Załączniku nr .....** jako właściciel nieruchomości, której dotyczy dana faktura.
3. Wynagrodzenie obejmuje koszty robocizny oraz materiałów pomocniczych, niezbędnych do wykonania usług przez konserwatorów i pogotowie techniczne (np. uszczelki, smary, pakuły, gwoździe, śruby, uszczelniacze, bezpieczniki, nakrętki, odcinki przewodów, elektrody do spawania, czyściwo, koszulki igieltowe, drut do spawania, gaz propan-butan, tlen, acetylen, opaski zaciskowe, cybanty, szpule do wykonywania przepięć urządzeń w instalacjach C.O. i wodnych itp.).
4. Koszty innych materiałów pomocniczych, niż te wymienione w ust. 3 powyżej, powyżej będą rozliczane według kosztów ich zakupu przez Zleceniobiorcę, który zobowiązany będzie do udokumentowania ich poprzez załączenie kserokopii faktur zakupowych do faktury VAT obciążającej Zleceniodawcę.
5. Koszt użytych podczas przeglądu, konserwacji, sprawdzeń i napraw części zamiennych nieobjętych innymi ważnymi gwarancjami wynikającymi z Umowy ich sprzedaży, pokrywać będzie Zleceniodawca.
6. Dopuszcza się zmianę zakresu Umowy, w tym i wynagrodzenia w oparciu o fakt, iż liczba przekazanych obiektów, instalacji i urządzeń może ulec zmianie (zwiększyć się lub zmniejszyć). Wysokość łącznego wynagrodzenia miesięcznego może podlegać zmianie przez zwiększenie lub zmniejszenie ilości obiektów przekazanych do usług konserwacji i pogotowia w danym miesiącu o ustaloną stawkę za konserwację danego obiektu. Przy zwiększeniu stawka ta każdorazowo będzie negocjowana w oparciu o podaną w ofercie cenę za m2 konserwacji i pogotowia technicznego, która stanowi **Załącznik nr .....**
7. Zleceniobiorca w ramach wynagrodzenia określonego w ust. 1 i 2 powyżej, przenosi na Zleceniodawcę autorskie prawa majątkowe oraz prawa zależne do wykonanej dokumentacji dotyczącej Usługi, o której mowa w §1 ust. 1 Umowy, z chwilą przekazania tej dokumentacji Zleceniodawcy, na wszystkich polach eksploatacji znanych w dniu zawarcia Umowy.
  - a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania utworu - wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową;
  - b) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których utwór utrwalono - wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy;
  - c) w zakresie rozpowszechniania utworu w sposób inny niż określony powyżej.
8. Zleceniobiorca w terminie, o którym mowa w pkt. 1 przenosi na Zleceniodawcę prawo do wykonywania autorskich praw zależnych.
9. Zleceniodawca ma prawo do dokonywania w dokumentacji dotyczącej Usługi, o której mowa w §1 ust. 1 Umowy, zmian wynikających z potrzeby zmiany rozwiązań projektowych, zastosowanych materiałów, ograniczenia wydatków, zmiany obowiązujących przepisów – za pisemną zgodą Zleceniobiorcy.

## Kary umowne

### § 7

1. Zleceniobiorca będzie zobowiązany zapłacić Zleceniodawcy kary umowne:
  - a) za odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn za które odpowiada Zleceniobiorca – w wysokości 6-krotności zryczałtowanej ceny za wykonanie przez okres 1 miesiąca usług utrzymania i konserwacji oraz pogotowia technicznego,
  - b) za niewykonanie przeglądu konserwacyjnego – kara umowna za każdy dzień przekroczenia terminu wskazanego (liczonego dla każdego obiektu oddzielnie, od ostatniego dnia, w którym miał być wykonany przegląd konserwacyjny) - 100,00 zł (słownie: sto złotych),
  - c) za niewykonanie naprawy w terminie określonym w § 5 ust. 4 ust. 1 lit c) lub w terminie przedłużonym na podstawie § 2 ust. 3 – 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień zwłoki.
2. Zleceniodawca może potrącać kary umowne z wierzytelności Zleceniobiorcy, wynikających z faktur wystawionych przez Zleceniobiorcę.
3. Zleceniodawca może potrącać kary umowne z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, o którym mowa w § 8 ust. 1 Umowy.
4. Zleceniodawca zastrzega sobie prawo odstąpienia od Umowy w przypadku nienależytego wykonywania Umowy, w szczególności, gdy opóźnienie w wykonaniu przeglądu konserwacyjnego lub naprawy przekracza 14 dni, liczonych od wymaganego terminu wykonania usługi. Oświadczenie Zleceniodawcy o odstąpieniu może zostać złożone w terminie 30 dni od zaistnienia okoliczności skutkującym prawem odstąpienia. Odstąpienie od Umowy zostanie poprzedzone pisemnym upomnieniem. Jednocześnie postanowienia ust. 1 lit. a) niniejszego paragrafu, mają odpowiednio zastosowanie. Strony postanawiają, iż odstąpienie od Umowy ma skutek od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu (brak skutku wstecznego). Odstąpienie od Umowy nie zwalnia Zleceniobiorcy z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy, z obowiązku zapłaty kar umownych, z odpowiedzialności z tytułu gwarancji do dnia odstąpienia oraz innych zobowiązań Wykonawcy przewidzianych w Umowie na wypadek odstąpienia od Umowy.
5. W przypadku, jeżeli Zleceniodawca niełoży jednego z oświadczeń o potrąceniu, o którym mowa w ust. 3 i ust. 4 niniejszego paragrafu, albo potrącona kwota nie wyczerpuje roszczenia z tytułu kary umownej, Zleceniobiorca obowiązany jest wpłacić należną kwotę kary umownej na rachunek bankowy, wskazany w wezwaniu do zapłaty, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu.
6. Zleceniobiorca obowiązany jest zapłacić karę umowną niezwłocznie po doręczeniu pisemnego wezwania do jej zapłaty, wystosowanego przez Zleceniodawcę.
7. Zleceniodawca może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.

## Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

### § 8

1. Zleceniobiorca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości..... złotych (słownie: ..... ) w formie ..... (dalej „Zabezpieczenie”).
2. Zleceniobiorca wyraża zgodę, aby kary umowne, o których mowa w § 7 Umowy były potrącane z Zabezpieczenia.
3. Zleceniobiorca może zmienić formę Zabezpieczenia na inną, przewidzianą w art. 148 ust. 1 ustawy – Prawo zamówień publicznych. Zmiana formy Zabezpieczenia nie powoduje konieczności zmiany treści Umowy (aneksu).
4. Zleceniodawca zwróci Zleceniobiorcy Zabezpieczenie, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4, w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zleceniodawcę za należyte wykonane.
5. Zabezpieczenie wniesione w formie pieniężnej, Zleceniodawca zwróci Zleceniobiorcy na rachunek bankowy o nr ..... . W przypadku innej formy zabezpieczenia, zostanie ono zwrócone zgodnie z treścią dokumentu zabezpieczenia, a w przypadku braku takiego

wskazania, zostanie przesłane Zleceniobiorcy.

## **Przetwarzanie informacji stanowiących tajemnicę prawnie chronioną**

### **§ 9**

1. Zleceniobiorca jest zobowiązany do zachowania w tajemnicy informacji, danych i wiedzy, bez względu na formę ich utrwalenia, stanowiących tajemnicę Zleceniodawcy, uzyskanych w trakcie wykonywania Umowy.
2. W szczególności Zleceniobiorca jest zobowiązany zachować w tajemnicy pozyskane od Zleceniodawcy informacje dotyczące rozmieszczenia i konfiguracji infrastruktury techniczno-systemowej sieci oraz stosowanych zabezpieczeń.
3. Uzyskane przez Zleceniobiorcę, w związku z wykonywaniem Umowy, informacje nie mogą być wykorzystane do innego celu, niż do realizacji Umowy.
4. Zobowiązanie do zachowania w tajemnicy nie dotyczy informacji, które:
  - a) stały się publicznie dostępne bez naruszenia przez Zleceniobiorcę postanowień Umowy,
  - b) były znane przed otrzymaniem ich od Zleceniodawcy i nie były objęte zobowiązaniem do zachowania w tajemnicy wobec jakiegokolwiek podmiotu,
  - c) podlegają ujawnieniu na mocy przepisów prawa.
5. W terminie 5 dni roboczych od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Zleceniobiorca zobowiązany jest do zwrotu Zleceniodawcy lub zniszczenia wszelkich materiałów zawierających informację stanowiącą tajemnicę Zleceniodawcy, jakie otrzymał lub wytworzył w związku z wykonywaniem umowy, za wyjątkiem jednej kopii ww. materiałów niezbędnych do ewentualnego dochodzenia roszczeń, które zostaną zniszczone z upływem terminu przedawnienia roszczeń. Zleceniobiorca zapewni tym materiałom ochronę w stopniu co najmniej równym poziomowi ochrony, na jakim chroni własne informacje. Potwierdzenie zwrotu ww. materiałów dokumentuje się w protokole, który podpisują Zleceniodawca i Zleceniobiorca. Niezwłocznie po upływie terminu przedawnienia potencjalnych roszczeń Zleceniobiorca informuje pisemnie Zleceniodawcę o zniszczeniu kopii materiałów pozostawionych do ewentualnego dochodzenia roszczeń.
6. Osoby wykonujące zadania w związku z realizacją Umowy na terenie budynków, pomieszczeń lub części pomieszczeń użytkowanych przez Zleceniodawcę są zobowiązane do przestrzegania obowiązujących u Zleceniodawcy uregulowań wewnętrznych dotyczących bezpieczeństwa informacji. Wszystkie osoby biorące udział w realizacji przedmiotu umowy zostaną poinformowane o poufnym charakterze informacji oraz zobowiązane do zachowania ich w poufności. W takim przypadku Zleceniobiorca odpowiedzialny jest za wszelkie naruszenia dokonane przez takie osoby, włącznie z odpowiedzialnością materialną.
7. Zleceniodawca zastrzega sobie możliwość dochodzenia roszczeń wobec Zleceniobiorcy, w wypadku wyrządzenia przez niego szkód Zleceniobiorcy lub osobom trzecim, będących wynikiem naruszenia bezpieczeństwa informacji, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

## **Odpowiedzialność odszkodowawcza**

### **§ 10**

1. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zleceniodawcy oraz Najemcom poszczególnych lokali w nieruchomościach należących do Zleceniodawcy, powstałe na skutek jego działań oraz na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania jego obowiązków.
2. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy wykonaniu niniejszej Umowy jak za działania własne.
3. Zleceniobiorca oświadcza, że w związku z prowadzoną działalnością posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na kwotę 300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych). Zleceniobiorca zobowiązuje się utrzymywać ubezpieczenie OC w renomowanym zakładzie ubezpieczeń, w kwocie nie niższej niż 300 000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) przez cały okres trwania niniejszej

umowy na jedno i wszystkie zdarzenia, dedykowane tylko do umowy ze Zleceniodawcą i dostarczać Zleceniodawcy stosowną polisę najdalej w ostatnim dniu objętym uprzednio obowiązującym ubezpieczeniem oraz dodatkowo na każde żądanie Zleceniodawcy.

## **Czas trwania umowy i wypowiedzenie**

### **§ 11**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 24 (dwudziestu czterech) miesięcy i wchodzi w życie z dniem .....
2. Umowa niniejsza może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron w trybie natychmiastowym przed upływem okresu na jaki Umowa została zawarta, jeżeli Strona druga w sposób rażący narusza postanowienia Umowy, pod warunkiem nieskutecznego pisemnego wezwania drugiej Strony do wypełnienia zobowiązań Umowy.

## **Doręczenia**

### **§ 12**

1. Wszelka korespondencja lub inna komunikacja między Stronami wymagana lub dopuszczalna na podstawie niniejszej Umowy powinna odbywać się na piśmie w formie papierowej lub pocztą elektroniczną i będzie uznawana za należycie doręczoną, o ile Umowa wyraźnie nie stanowi inaczej, jeżeli:
  - a) będzie doręczona osobiście, lub
  - b) będzie wysłana kurierem (z potwierdzeniem odbioru), lub
  - c) będzie wysłana listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, lub
  - d) będzie przekazana z/na skrzynkę e-mailową wskazaną w ust. 2.
2. Wszelka korespondencja lub inna komunikacja między Stronami będzie wysyłana na adresy podane w komparycji Umowy albo na takie adresy, które zostaną wskazane przez daną Stronę w pisemnym zawiadomieniu złożonym zgodnie z niniejszym ust. 2:  
Jeżeli do Zamawiającego:  
adres/adres email: 00-124 Warszawa, Al. Jana Pawła II 12 Vp, sekretariat@phnsa.pl  
Jeżeli do Wykonawcy:  
adres /adres email:  
.....
3. Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadamiania o każdej zmianie adresu /adresu email podanego w Umowie. W przypadku braku zawiadomienia za poprawnie doręczone uznaje się pisma wysłane na poprzedni adres, lub adres ujawniony w publicznych rejestrach nawet jeżeli pismo nie zostanie odebrane. Datą doręczenia jest wówczas data upływu 14 (czternastego) dnia od daty pierwszego awizo/ pierwszej próby doręczenia.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 13**

1. Zleceniobiorca nie może bez pisemnej zgody Zleceniodawcy przenieść wierzytelności na rzecz osób trzecich, ani dokonać innych cesji związanych z realizacją niniejszej Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Sądem właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej Umowy jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Zleceniodawcy.

4. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyłączeniem danych adresowych, które wymagają zawiadomienia w formie pisemnej, złożonego przez osobę upoważnioną.
5. Umowa stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami i zastępuje wszystkie wcześniejsze umowy i porozumienia pomiędzy Stronami dotyczące przedmiotu niniejszej Umowy. Wszelkie takie wcześniejsze umowy i porozumienia, niezależnie od tego, czy w formie pisemnej, czy ustnej, jak również wszelkie zapewnienia Stron lub agentów działających w ich imieniu, nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.
6. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności innych postanowień Umowy. W przypadku nieważności lub bezskuteczności któregośkolwiek z postanowień Umowy, Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnego lub bezskutecznego postanowienia Umowy innym ważnym postanowieniem, mającym podobne konsekwencje ekonomiczne dla Stron, o ile nie spowoduje to zmiany istotnych warunków Umowy, a bezwzględnie obowiązujące przepisy, które znajdują zastosowanie w miejsce nieważnych lub bezskutecznych postanowień, nie stanowią inaczej.
7. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
8. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Zleceniodawcy, jeden dla Zleceniobiorcy.
9. Wykaz załączników:

---

Zleceniobiorca

---

Zleceniodawca