

## **UMOWA 12/EL/ADM/2026**

Zawarta w dniu .....r. pomiędzy  
ADMINISTRATOR Spółka z o. o. w Giżycku, ul. Pocztowa 3, 11-500 Giżycko, NIP 845-16-66-886  
REGON 790376220 działająca w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej Giżycko, zgodnie z zawartą umową  
na wykonanie zamówienia „Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta Giżycko”  
wpisaną do KRS przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego pod numerem 0000141412, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 159 900 zł, w której  
imieniu występuje: **Prezes Zarządu – Tadeusz Kosior**

**zwany dalej Zamawiającym**

a .....prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:

.....  
zamieszkałym w .....przy ul. ...., wpisanym do  
**Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej**, posiadającym  
NIP....., REGON.....  
zwany dalej w umowie Wykonawcą

-----  
*w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy została zawarta umowa  
następującej treści:*

### **§1**

1.1 Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zakres robót obejmujących  
konserwacje remonty i pomiary instalacji elektrycznych oraz pełnienie pogotowia technicznego  
w zasobach mieszkaniowych Gminy Miejskiej Giżycko i wykonywać je będzie zgodnie z  
obowiązującymi przepisami, polskimi normami, zasadami wiedzy technicznej.

Zakres robót wyszczególniono w załączniku Nr 2.1 do niniejszej umowy.

1.2 Szczegółowy wykaz budynków obejmujących przedmiot umowy stanowi  
załącznik Nr 4 do niniejszej umowy. Ilość budynków podczas obowiązywania  
umowy może ulec zwiększeniu jak również zmniejszeniu nie powodując zmiany  
pozostałych warunków umowy. Zmiana ilości budynków nie wymaga  
wypowiedzenia umowy i będzie dokonywana bez aneksów.

1.3 Wykonawca zobowiązany jest wykonywać również inne niż wyszczególnione w załączniku Nr 2.1  
do niniejszej umowy roboty, powstałe w wyniku rotacji lokali bądź z innych przyczyn powstałych w  
ramach prowadzonej przez Zamawiającego działalności w szczególności w ramach remontów budynków.

1.4 W uzasadnionych przypadkach oraz w celu zapewnienia ciągłości dostaw energii elektrycznej, ciepła,  
wody, gazu oraz sprawności urządzeń i instalacji Wykonawca zobowiązany jest przy realizacji umowy do  
bieżącej współpracy z właścicielami infrastruktury technicznej (PEC, Gazownia, Zakład Energetyczny,  
PWIK, operatorzy TV kablowej i internetu).

1.5 Wykonawca zapewni we własnym zakresie maszyny i urządzenia (sprzęt) oraz energię  
elektryczną i wodę niezbędne do wykonania niniejszego zamówienia.

1.6 Wykonawca zobowiązuje się sporządzić imienny wykaz osób z uprawnieniami do wykonania poszczególnych zadań do **01.05.2026r.**, w przypadku zmiany osób w ciągu 7 dni dostarczyć aktualny wykaz.

1.7. Wykonawca zobowiązany jest posiadać co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę od dnia rozpoczęcia realizacji zamówienia do czasu zakończenia umowy.

## **§2**

Zlecenie napraw, ustalenie terminów wykonania i zakresu robót odbywać się będzie według bieżących potrzeb Zamawiającego, powinno być uzgodnione z Pracownikami Administratora Sp. z o. o. Giżycko. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest do stałych przynajmniej raz dziennie (w dni robocze) kontaktów z Pracownikami Administratora Sp. z o. o.

## **§3**

1. Wszystkie roboty konserwacyjne i remontowe Wykonawca będzie wykonywał na podstawie wystawianych przez Zamawiającego zleceń (przekazanych przez Zamawiającego) i zgłaszać będzie do odbioru dla Pracowników Administratora Sp. z o. o.

2. Zlecenie określi zakres i termin wykonania napraw - wstępnie uzgodniony między stronami. Zakres prac może w trakcie ich wykonywania być rozszerzony o konieczne dodatkowe roboty, które należy uzgodnić z Zamawiającym. Bez tych ustaleń wykonawca nie przystępuje do dodatkowych prac.

3. W sytuacjach awaryjnych, gdy podjęcie decyzji o robotach wymaga natychmiastowego działania, Wykonawca zobowiązany jest wykonać je a zakres prac i zużycie materiałów potwierdzić z Pracownikami Administratora Sp. z o. o. po zakończeniu robót.

4. Wykonawca ma obowiązek w ramach niniejszej umowy przyjmowania do realizacji wszystkie zlecenia przekazane przez Zamawiającego.

## **§4**

Terminy wykonania wszelkich robót objętych niniejszą umową muszą być uzgodnione z Pracownikami Administratora Sp. z o. o. z zastrzeżeniem, że czas prac w pustostanach nie może być dłuższy niż 14 dni robocze, a naprawy awaryjne i drobne naprawy muszą być usuwane niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu następnego dnia licząc od daty zgłoszenia, chyba, że okaże się to niemożliwe z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

## **§5**

1. Wykonawca zobowiązany jest potwierdzić wykonanie robót na protokole odbioru robót (przekazany przez Zamawiającego).

## **§6**

**Ustala się następującą kolejność robót :**

1. Usuwanie awarii oraz skutków losowych, katastrof budowlanych, ratowania życia w trybie natychmiastowym bez względu na porę.

2. Usuwanie usterek i zagrożeń zgłoszonych bezpośrednio do Wykonawcy lub do Zamawiającego.

3. Wykonanie planowych robót stałej konserwacji i remontów w lokalach mieszkalnych i ogólnego użytkowania w budynkach i urządzeniach istniejących na terenach posesji.

## § 7

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność względem Zleceniodawcy, Wspólnot, mieszkańców budynków zarządzanych przez Zleceniodawcę i osób trzecich, za szkody wynikłe z zaniechania wykonania, nienależytego wykonania bądź też nieterminowego wykonania prac objętych postanowieniami niniejszej umowy, a w szczególności z niewłaściwej konserwacji, napraw i remontów.
2. Szkody powstałe podczas i w następstwie niewłaściwie prowadzonych przez Wykonawcę robót, Wykonawca obowiązany jest naprawić we własnym zakresie i na własny koszt w terminie 7 dni od dnia stwierdzenia szkody.
3. W przypadku jeżeli Wykonawca nie wykona lub nienależyście wykona roboty stanowiące przedmiot umowy, Zleceniodawca wyznaczy Wykonawcy dodatkowy 24 -godzinny termin na przystąpienie do robót lub usunięcie usterek. Po upływie tego terminu i nie wykonaniu prac przez Wykonawcę, Zleceniodawca zleci wykonanie robót innym podmiotom w ramach wykonania zastępczego a kosztami obciąży Wykonawcę. Dodatkowo za każdy dzień od dnia przekazania zlecenia na roboty, których nie wykonał Wykonawca do dnia zakończenia robót przez inny podmiot. Zleceniodawca naliczy karę w wysokości 50,00 zł za dzień.
4. W przypadku nieterminowego wykonania robót, które będą rozliczane na podstawie kosztorysu powykonawczego będącego przedmiotem niniejszej umowy. Zamawiający może każdorazowo nałożyć karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki.

## § 8

W przypadku wystąpienia z winy Wykonawcy, dodatkowych, niepotrzebnych robót, zobowiązany jest on do ich usunięcia na koszt własny.

## § 9

Zamawiający ma prawo do prowadzenia bieżącej kontroli wykonywanych robót w pełnym zakresie.

## § 10

1. Za wykonanie robót konserwacyjnych i drobnych napraw określonych w Załączniku Nr 2 do niniejszej umowy o czasochłonności pracy do ośmiu roboczogodzin na jedno zlecenie - Wykonawca będzie się rozliczał jeden raz w miesiącu **według faktycznie przepracowanych godzin** potwierdzonych przez Pracowników Administratora Sp. z o. o. w rozbiu na poszczególne nieruchomości na podstawie ustalonej stawki ryczałtowej netto w wysokości:

**za konserwacje i drobne naprawy w budynkach, lokalach mieszkalnych i użytkowych**

2.

### Zadanie I

Za wykonanie prac konserwacji drobnych remontów, usuwanie awarii instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych, oraz w budynkach i lokalach użytkowych. Wykonawca będzie otrzymywał wynagrodzenie liczone proporcjonalnie do ilości przepracowanych roboczogodzin według stawki pomnożonej przez ilość roboczogodzin. Plus koszty materiałów wg cen zakupów netto, lecz nie wyższych niż średnie regionalne ceny publikowane w „Sekocenbud” plus stałe koszty zakupu w wysokości podanej przy stawkach do kosztorysowania (zadanie II). Podatek VAT wg obowiązującej stawki.

R-g..... zł netto  
słownie : .....

plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.

### Zadanie II

Za inne nie ujęte w załączniku Nr 1 do niniejszej umowy prace wykonane na podstawie zlecenia wystawionego przez Pracownika Administratora Sp. z o. o. , Wykonawca będzie się rozliczał kosztorysem powykonawczym sporządzonym wg obowiązujących KNR, KNP, zatwierdzonym przez Zamawiającego z zastosowaniem składników:

roboczegodzina - R .....zł netto

słownie : .....

koszty pośrednie - Kp do R+S .....%

koszty zakupu - Kz do M .....%

zysk - Z do R+S+Kp ..... %

*materiały według cen zakupu **netto**, lecz nie wyższych niż średnie regionalne ceny publikowane w „Sekocenbud” w danym okresie. Podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

*w/w koszty materiałów, koszty pośrednie, koszty zakupu, zysk, nie mogą być wyższe niż średnie regionalne ceny publikowane w „Sekocenbud” w danym okresie.*

**Na żądanie Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek okazania faktury dotyczącej użytych materiałów.**

Ceny sprzętu wykonawca przyjmie w wysokości nie wyższej niż ceny średnie podane w aktualnie obowiązującym cenniku "Sekocenbud".

## §11

1. Wykonawca zobowiązany jest do świadczenia prac w zakresie pełnienie pogotowia technicznego w zakresie robót obejmujących konserwację i drobne naprawy instalacji elektrycznych w zasobach mieszkaniowych Gminy Miejskiej Giżycko. Powstałe awarie w budynkach administrowanych przez Zamawiającego po godzinach pracy, w soboty i niedzielę oraz dni świąteczne przez całą dobę - Wykonawca usuwa i zabezpiecza własnymi pracownikami.

2. Pogotowie techniczne pełnione będzie w dni powszednie od godziny 15<sup>00</sup> do 7<sup>00</sup> rano dnia następnego oraz całodobowo w soboty i we wszystkie dni wolne od pracy

3. Za wynagrodzenie miesięczne za pełnienie pogotowia technicznego płatne jest w wysokości.....zł

słownie.....zł

plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W przypadku usuwania awarii w godzinach objętych pełnienia pogotowia technicznego, Wykonawca rozliczał się będzie wg stawki podanej w formularzu ofertowym w zadaniu I w wysokości:

R-g.....zł netto

słownie:.....zł

za jedną godzinę pracy **netto** plus koszty materiałów wg cen zakupu **netto** lecz **nie wyższych niż średnie regionalne** publikowane w „Sekocenbud” w danym okresie, plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## §12

**Wykonawca obowiązany jest prowadzić rejestr zgłoszeń awarii w godzinach objętych dyżurem pełnienia pogotowia elektrycznego.**

## §13

1. Wykonawca będzie wykonywał w ramach przeglądów 5-letnich pomiary instalacji elektrycznej.

1.1 pomiary instalacji w mieszkaniach obejmują:

- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej
- pomiary rezystancji izolacji
- pomiary wyłączników RCD

1.2 pomiary instalacji WLZ (łącznie z obwodami administracyjnymi i zabezpieczeniami przed licznikowym i do lokali mieszkalnych i użytkowych) obejmują:

- pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej
- pomiary rezystancji izolacji
- pomiary wyłączników RCD

1.3 pomiary instalacji odgromowej obejmują:

- pomiary rezystancji uziomów

2. Za czynności te ustala stawkę ryczałtową w wysokości :

a) **pomiary instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i użytkowych:**

.....zł netto /1lokal

słownie: .....netto za jeden lokal

*podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami*

b) **pomiary instalacji elektrycznej WLZ**

.....zł netto /za szt

słownie: .....netto za szt

*podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami*

c) **pomiary instalacji odgromowej :**

.....zł netto/za uziom

słownie : .....netto za uziom

*podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami*

W kwocie tej mieści się również koszt pomiarów instalacji elektrycznej obwodów administracyjnych budynku i zabezpieczeń przedlicznikowych do lokali mieszkalnych i użytkowych. Z pomiarów Wykonawca wystawi protokoły pomiaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### §14

Wykonawca udziela dla Zamawiającego gwarancji na przedmiot umowy na okres dwóch lat.

#### §15

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za roboty wykonane i odebrane jakościowo i ilościowo przez Pracownika Administratora Sp. z o. o. następować będzie w okresach miesięcznych poprzez wystawienie faktury przez Wykonawcę.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia faktur - na koniec miesiąca, w którym dokonano odbioru przedmiotu umowy.
3. Do faktury za prace wykonywane w zasobach komunalnych Wykonawca dołączy zestawienie zbiorcze zleceń wraz ze zleceniami i protokołami odbioru (przekazanych przez Zamawiającego).
4. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia za przedmiot umowy w ciągu 30 dni po przedłożeniu faktury - przelewem na konto wskazane przez Wykonawcę.
5. Za nieterminową wpłatę wynagrodzenia Wykonawca jest upoważniony do obciążenia Zamawiającego odsetkami za zwłokę w wysokości ustawowej.

#### §16

1. Termin realizacji niniejszej umowy: **do 30.04.2027r.**  
z zastrzeżeniem, że:
  - a) termin od dnia podpisania umowy do **31.12.2026 r.** jest terminem podstawowym,
  - b) termin od **01.01.2027 r.** do dnia zakończenia umowy w 2027 r. jest terminem warunkowym – będzie realizowany w przypadku zabezpieczenia przez Gminę Miejską Giżycko środków w kolejnym planie budżetowym.
2. W związku z tym, że umowa jest finansowana z budżetu Miasta Giżycka, Zamawiający zastrzega, że w sytuacji niezabezpieczenia środków na realizację przedmiotu umowy w budżecie na 2027 r. – umowa będzie rozwiązana w trybie natychmiastowym bez możliwości dochodzenia odszkodowania lub kar przez żadną ze stron.

#### §17

1. Stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy za uprzednim 1-miesięcznym wypowiedzeniem w następujących przypadkach:
  - a) Wykonawcy: jeżeli Zamawiający nie dotrzyma terminu zapłaty wynagrodzenia
  - b) Zamawiającemu: jeżeli Wykonawca nie będzie dotrzymywał uzgodnionych terminów wykonania przedmiotu umowy
2. Strony ustalają możliwość rozwiązania umowy za uprzednim porozumieniem stron
3. Zamawiający może wypowiedzieć umowę Wykonawcy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących wypadkach:
  - a) Wykonawca nie rozpoczął robót lub przerwał te roboty i ich nie wznowił mimo wezwań Zamawiającego.
  - b) W przypadku wadliwego wykonania robót, wykonania niezgodnie ze sztuką budowlaną lub polską normą, nierzetelnego nieuczciwego rozliczenia oraz powtarzającego się niedotrzymania przez Wykonawcę terminów wykonywania prac.

3. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strona mająca zamiar odstąpić od umowy powinna podać także pisemne uzasadnienie swojej decyzji.

### §18

W przypadku wygaśnięcia umowy Zamawiającego na zarządzanie gminnymi zasobami nieruchomości przed 31.01.2027 r. Niniejsza umowa zostanie bez zmian s cedowana nowego Zarządcę. Powyższe uzgodniono z Gminą Miejską Giżycko.

### §19

Dopuszcza się możliwość dokonania zmian w umowie wyłącznie za zgodą obu stron zmian wyrażonych w formie pisemnej w przypadku :

- a) zmiany Zarządcy
- b) ustawowej zmiany podatku VAT
- c) zmiany zakresu podwykonawstwa,
- d) zmiany części zamówienia, której wykonanie na etapie składania oferty Wykonawca powierzył podwykonawcy
- f) niedopuszczalna jest jednak taka zmiana postanowień umowy, wskutek której należałoby zmienić treść oferty, stanowiącej podstawę wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność takich zmian wynika z okoliczności, których nie można przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

### §20

1. W celu umożliwienia realizacji umowy Zamawiający powierzy Wykonawcy do przetwarzania wyłącznie niezbędne dane osobowe najemców i użytkowników lokali.
2. Wykonawca zobowiązany jest stosować środki techniczne i organizacyjne (wynikające z obowiązujących przepisów) zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.
3. Wykonawca może przetwarzać dane osobowe wyłącznie w zakresie niezbędnym do należytego wykonania umowy.
4. W przypadku naruszenia przez Wykonawcę przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, lub przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 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. U. UE. L.2016, poz. 119.1) Zamawiający uprawniony jest do jednostronnego rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Wykonawca nie ma prawa do wykorzystywania zgromadzonych na podstawie niniejszej umowy danych osobowych w jakimkolwiek celu po jej rozwiązaniu, niezależnie od podstawy rozwiązania umowy.
6. Najpóźniej w terminie 60 dni roboczych od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Wykonawca zobowiązany jest usunąć w sposób trwały ze swoich zbiorów wszystkie dane osobowe, które przetwarzał w związku z wykonywaniem umowy, po uprzednim przekazaniu tych danych Zamawiającemu lub osobie przez niego wskazanej.

### §21

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

### §22

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

**Konserwacja i drobne naprawy branży elektrycznej.**

**Szczegółowy zakres obowiązków przedmiotu umowy:**

- utrzymanie skrzynek, tablic elektrycznych zasilających budynki w stanie eliminującym zagrożenie porażenia prądem elektr., eliminującym powstanie awarii, pożaru itp.
- usuwanie awarii związanych z brakiem napięcia na sieci wewnętrznej budynku,
- uzupełnienie brakujących kloszy, wymianę i naprawę lamp, wyłączników, przełączników, przycisków oświetleniowych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia wspólnego użytkowania),
- wymiana bezpieczników, główek bezpiecznikowych, gniazd bezpiecznikowych i automatów schodowych wraz z regulacją - dotyczy instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
- naprawę lub wymianę drzwiczek do zabezpieczeń na klatkach schodowych oraz tablic z licznikami energii elektrycznej obwodów administracyjnych,
- zamykanie na typowe kłódki „energetyczne” tablic licznikowych i bezpiecznikowych we wnękach lub skrzynkach na klatkach schodowych – dotyczy instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
- usuwanie usterek w instalacji dzwonkowej ,zasilanej z obwodów administracyjnych budynków,
- usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynków i wykonywanie połączeń z uchwytyami lub z uziemieniem,
- konserwacja i naprawa wewnętrznego zasilania w energię elektryczną od złącza kablowego do tablicy głównej i do tablic licznikowych lokatorów.
- naprawy, wymiana i wykonywanie pomiarów instalacji elektrycznej w mieszkaniach komunalnych zamieszkałych i przygotowywanych do zasiedlenia.

**Inne prace:**

- wykonywanie okresowych pomiarów instalacji elektrycznej w mieszkaniach, instalacji WLZ, oświetlenia klatek schodowych i piwnic, zabezpieczeń przedlicznikowych mieszkań, lokali użytkowych i w innych częściach wspólnych nieruchomości oraz odgromowej budynków (pomiar