

UMOWA NR – ZP/..../2017

zawarta w dniur. pomiędzy:

1. Gminą Brzeg, w której imieniu działa Zarząd Nieruchomości Miejskich z siedzibą w Brzegu przy ul. Bolesława Chrobrego 32, działający na podstawie Uchwały Nr XLVIII/381/06 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 24 lutego 2006r. zwanym w dalszej części umowy **Zamawiającym**, reprezentowany przez:

Dyrektora – Marka Sidora

przy kontrasygnacie Głównej Księgowej – Lucyny Kozery,

a

.....

.....

.....

zwanym w dalszej części **Wykonawcą**.

Niniejsza umowa jest konsekwencją wyboru najkorzystniejszej oferty w oparciu o ustawę z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2015r poz. 2164 ze zmianami).

Postanowienia ogólne i przedmiot umowy

§1

1. **Zamawiający** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania prace polegające na:
 - 1) Świadczeniu usług napraw i konserwacji określonych w § 2 niniejszej umowy na terenie nieruchomości zarządzanych przez Zamawiającego od poniedziałku do piątku w godz. 7.15 do 15.15 w budynkach komunalnych zarządzanych przez Zamawiającego.
 - 2) Utrzymywaniu Pogotowia Mieszkaniowego, przez co rozumie się gotowość przyjęcia do realizacji przez Wykonawcę prac określonych w § 2 w trybie awarii, w dni robocze po godzinach pracy oraz całodobowo – w okresie świąt i w dni wolne od pracy.
2. Strony umowy zgodnie ustalają, że:
 1. Awarią jest zły stan techniczny budynku lub instalacji powstały z przyczyn spowodowanych złymi warunkami atmosferycznymi, bądź działaniem osób trzecich, stwarzający bezpośrednie zagrożenie życia, zdrowia lub mienia mieszkańców albo osób trzecich wymagający natychmiastowego działania. W szczególności są to nieszczelności i pęknięcia instalacji gazowej wymagające natychmiastowego odcięcia gazu, niedrożności, nieszczelności i pęknięcia instalacji wodno- kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, powodujące zalanie pomieszczeń, zwarcia instalacji elektrycznych i inne.
 2. Naprawami kategorii **I** stopnia pilności są prace, o których mowa w § 2 ust. 3.
 3. Naprawami kategorii **II** stopnia pilności są prace, o których mowa w § 2 ust. 1 i 2.
 4. Naprawami kategorii **III** stopnia pilności są pozostałe prace wymienione w § 2.
3. Zamawiający zgłasza Wykonawcy konieczność przystąpienia do robót wszystkich kategorii telefonicznie lub drogą mailową, co następnie potwierdza pisemnie w pierwszym dniu roboczym następującym po zgłoszeniu. Pracownik Wykonawcy jest zobowiązany każdorazowo do odbioru pisemnych **dyspozycji i zleceń** z siedziby Zamawiającego, do godziny 12:00 każdego dnia roboczego najpóźniej jeden dzień po zgłoszeniu telefonicznym lub ustnym.

4. Wykonawca w czasie 24h od zakończenia realizacji zlecenia ma obowiązek potwierdzić jego wykonanie, składając Zamawiającemu w tej kwestii oświadczenie pisemne.

Obowiązki Wykonawcy

§2

W ramach wykonywania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1 i 2 Wykonawca zobowiązany jest do:

1. Wykonywania czynności z zakresu konserwacji oraz napraw i drobnych remontów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w., obejmujących w szczególności:
 - a) czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w poziomach, pionach, podejściach odpływowych,
 - b) wymiany odcinków instalacji kanalizacyjnej j.w.,
 - c) czyszczenie krat ściekowych oraz odpływów na terenie posesji przy pomocy spirali lub przy pomocy sprzętu specjalistycznego, w przypadku zlecenia usługi czyszczenia firmom zewnętrznym należy załączyć kserokopię faktury wykonanej usługi,
 - d) czyszczenie studni kanalizacyjnych,
 - e) zabezpieczenie skorodowanych instalacji wodociągowych do czasu wymiany,
 - f) wymiany odcinków instalacji wodociągowych,
 - g) wykonanie badań szczelności instalacji gazowej i wymianę odcinków instalacji gazowej,
 - h) naprawę lub wymiana elementów w WC wspólnych na klatkach schodowych,
 - i) zabezpieczenie instalacji i urządzeń gazowych w przypadku stwierdzenia nieszczelności,
 - j) spuszczenie i napełnianie instalacji c.o. w przypadku awarii,
 - k) odpowietrzanie instalacji c.o. w budynkach lub mieszkaniach,
 - l) wymianę zaworów instalacji c.o. i odpowietrzników indywidualnych,
 - m) czyszczenie rewizji, rur odpływowych deszczowych,
 - n) odmrażanie instalacji w okresie zimowym,
 - o) wypompowywanie wody z piwnic po awariach instalacji wodno-kanalizacyjnych i c.o.,
 - p) likwidacja zbędnych instalacji wodociągowych i gazowych (instalacje i zawory na zewnątrz i wewnątrz budynków),
 - q) uprzątnięcie pomieszczeń po awarii.
2. Wykonanie czynności w zakresie drobnych remontów, konserwacji i naprawy stolarki okiennej i drzwiowej w budynkach, w szczególności w zakresie:
 - a) dopasowania skrzydeł drzwiowych i okiennych,
 - b) naprawy lub wymiany zamków i klamek, wymiany wkładek patentowych z dorobieniem kluczy,
 - c) naprawy lub wymiany samozamykaczy,
 - d) konserwacji stolarki drewnianej zewnętrznej (malowanie),
 - e) szklenia okien i drzwi w budynkach zarządzanych przez ZNM.
3. Wykonywanie czynności w zakresie likwidacji zagrożeń dla mieszkańców i przechodniów, obejmujących w szczególności:
 - a) demontaż uszkodzonych elementów obróbek blacharskich,
 - b) demontaż resztek rozbitych szyb w drzwiach i oknach,
 - c) zabezpieczenie miejsc do czasu wymiany i oszklenia,
 - d) zbijanie nietrwałych tynków na elewacjach budynków.

- e) uszczelnianie instalacji gazowej,
- 4. Konserwacji i drobnych napraw instalacji elektrycznej, odgromowej wraz z wymianą brakujących lub zużytych elementów osprzętu, likwidacja nielegalnych podłączeń.
- 5. Konserwacji i drobnych napraw przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych wraz z pozytywną opinią mistrza kominiarskiego.
- 6. Konserwacji i drobnych napraw pokrycia dachowego w tym między innymi likwidacja przecieków, uzupełnienie pokrycia oraz naprawa, uzupełnianie i mocowanie obróbek blacharskich, daszków i gzymsów, pasów nadrynnowych oraz reperacja włazów dachowych, drabin i czyszczenie rynien.
- 7. Wymiany żarówek, włączników i wyłączników elektrycznych w pomieszczeniach wspólnego użytku, (wykonawstwo w ramach wynagrodzenia na utrzymanie pogotowia mieszkaniowego).
- 8. Wykonywanie czynności na zlecenie służb Zamawiającego, m. in. w zakresie:
 - a) uczestniczenia w komisyjnym otwarciu lokalu (w miarę potrzeb),
 - b) zabezpieczenia lokalu po włamaniach lub wyprowadzce lokatora,
 - c) zabezpieczenia pomieszczeń, pralni, suszarni,
 - d) zabezpieczenia instalacji wod – kan., gaz., c. o. w w/w pomieszczeniach,
 - e) wymiany tablic ogłoszeniowych na klatkach schodowych, demontaż tablic reklamowych,
 - f) montażu numerów policyjnych.
- 9. Wykonywanie innych zadań z zakresu drobnych napraw i konserwacji w zależności od potrzeb.

§3

1. Zamawiający wymaga, aby osoby wykonujące czynności z zakresu konserwacji oraz napraw i drobnych remontów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w w zakresie realizacji zadania, uczestniczące bezpośrednio przy realizacji niniejszej umowy, **były w okresie realizacji umowy zatrudnione przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r., poz. 1666).**
2. Każdorazowo na żądania Zamawiającego i w terminie przez niego wskazanym nie krótszym niż 3 dni robocze, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu kopie umów o pracę zawartych przez Wykonawcę z pracownikami, o których mowa w ust. 1 oraz inne dokumenty potwierdzające zawarcie tych umów (zawierające zanonimizowane dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych lub innych przepisów) wraz z opisem czynności wykonywanych przez danego pracownika w ramach zamówienia. W przypadku podjęcia przez Zamawiającego wątpliwości co do rzetelności wskazanych powyżej dokumentów przedstawionych przez Wykonawcę, Zamawiający ma prawo zwrócić się z wnioskiem do właściwego inspektoratu pracy o dokonanie kontroli w zakresie spełnienia przez Wykonawcę obowiązku zatrudnienia osób wykonujących czynności objęte przedmiotem zamówienia, o którym mowa w ust. 1 na podstawie umowy o pracę.

§4

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać czynności będące przedmiotem niniejszej umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, należytą starannością i w porozumieniu z Zamawiającym co do zakresu wykonywanych robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania usług w następujących terminach:

- a) zabezpieczenie awarii – w ciągu 1-3 godzin od przyjęcia zgłoszenia od mieszkańca budynku lub przedstawiciela Zamawiającego,
- b) naprawy kategorii **I** – w okresie nie dłuższym niż w ciągu 24 godzin od zgłoszenia przez przedstawiciela Zamawiającego,
- c) naprawy kategorii **II** – w ciągu 3 do 7 dni licząc od daty zgłoszenia przez przedstawiciela Zamawiającego,
- d) naprawy kategorii **III** – w ciągu 12 dni od daty zgłoszenia po uprzednim pisemnym uzgodnieniu zakresu robót z Zamawiającym z wyjątkiem prac wskazanych w § 2 ust. 9, które będą wykonane w terminie wskazanym przez Zamawiającego.

Zasady wynagradzania

§5

1. Za czynności określone w §1 Wykonawcy przysługuje następujące wynagrodzenie:
 - a) z tytułu utrzymania pogotowia mieszkaniowego - §1 ust. 2, w stawce zł netto/100 m² powierzchni zarządzanej przez Zamawiającego. Wielkość powierzchni będzie podawana Wykonawcy na początek miesiąca, w którym zasób ulega zmianie w formie zestawienia adresów nieruchomości i przypadających na nie powierzchni. Kwotę wynagrodzenia miesięcznego będzie stanowił iloraz, w liczniku będzie iloczyn stawki oraz powierzchni zasobu, a w mianowniku 100 m². Do kwoty wynagrodzenia będzie doliczony podatek VAT, przy czym pierwsze zestawienia powierzchni zasobu Wykonawca otrzyma wraz z umową w formie Załącznika nr 1.
 - b) z tytułu wykonywania czynności określonych w §1 ust. 1 rozliczenie będzie następować po wykonaniu prac kosztorysem powykonawczym z zastosowaniem składników:

– stawka roboczogodzinyzł
– koszty pośrednie do R i S%
– kosztów zakupu materiałów%
– zysk do R i S%

 na podstawie cenników Katalogów Nakładów Rzeczowych (KNR) lub kalkulacji własnej akceptowanej przez strony w przypadku braku podstawy wyceny w katalogach. **Wartość materiałów zużytych przez Wykonawcę ustala się według cen zakupu nie wyższych niż średnie ceny netto SEKOCENBUDU z poprzedniego kwartału dla miasta Brzeg. Wykonawca przy rozliczaniu usługi przedkłada każdorazowo Inwestorowi do wglądu faktury zakupionych materiałów przez Wykonawcę oraz przekazuje karty gwarancyjne zamontowanych urządzeń.**
2. Wartość usług na zasobie komunalnym która w okresie umowy nie może przekroczyć kwoty 220 000,00 zł brutto. Wcześniejsze wyczerpanie środków powoduje wygaśnięcie umowy przed dniem do jakiego została zawarta.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 będzie płatne przelewem na konto Wykonawcy w ciągu dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury wraz z załącznikami, o których mowa w § 6 ust.1.

§6

1. Karty pracy za wykonane usługi należy dostarczać Zamawiającemu w każdy piątek miesiąca w celu ich weryfikacji przed wystawieniem faktury.
2. Rozliczenie wykonanych prac na podstawie kart pracy należy fakturować niezwłocznie po odebraniu sprawdzonych i potwierdzonych kart.

3. Do faktury wystawianej przez Wykonawcę, z tytułu miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego za utrzymanie pogotowia mieszkaniowego załączony będzie dokument potwierdzający fakt wykonania usługi przez Wykonawcę, który powinien obejmować:
 - a) adres nieruchomości,
 - b) wartość robót określoną zgodnie z § 5 ust. 1,
 - c) rodzaj wykonywanych prac,
 - d) zużycie materiału,
 - e) czas pracy,
 - f) potwierdzenie wykonania usługi przez Wykonawcę na danej nieruchomości przez mieszkańca budynku czytelnym podpisem lub po sprawdzeniu przez inspektorów do spraw zarządzania.
4. Na wykonane prace konserwacyjne będące przedmiotem umowy Wykonawca udziela gwarancji na minimum 3 miesiące. Usterki Zamawiający zgłasza Wykonawcy pisemnie w ciągu 7 dni od ich ujawnienia, a Wykonawca ma obowiązek ich naprawy w ciągu 48h od ich zgłoszenia.

Kary umowne, zabezpieczenie należytego wykonania umowy, postanowienia końcowe

§7

1. W przypadku powstania szkody:
wynikłej z braku dyspozycyjności Wykonawcy do niezwłocznego usunięcia awarii, w terminach określonych w § 4 ust. 2, lub niewłaściwego wykonania obowiązków określonych w § 2 Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę. Brak dyspozycyjności może stanowić podstawę do rozwiązania umowy.
2. Oprócz odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, jako uzupełnienie Zamawiający zastrzega sobie dochodzenie kar umownych:
 - 1) za nieterminowe wykonanie robót kategorii I, II, III w wysokości 0,1% liczonej od łącznej wartości brutto robót wykazanych w miesięcznej fakturze rozliczeniowej, za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu wykonania prac określonego w § 4 ust. 2 pkt. b), c), d), a w przypadku nieterminowego przystąpienia do likwidacji awarii – w wysokości 0,1% za każdą godzinę zwłoki w stosunku do wskazanych w § 4 ust 2 pkt. a)
 - 2) Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 10% wartości określonej w § 5 ust. 2.
3. Zamawiający obowiązany jest do zapłacenia Wykonawcy kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wartości określonej w § 5 ust. 2.
4. Jeżeli Wykonawca nie zrealizuje zlecenia dotyczącego robót wymienionych w kategorii II i III w ciągu 14 dni od momentu jego zgłoszenia, a dla robót objętych kategorią I – w ciągu 48 godzin od momentu zgłoszenia, a w przypadku awarii, nie przystąpi do jej likwidacji w ciągu 4h od momentu zgłoszenia – Zamawiający ma prawo zlecić ich wykonanie podmiotowi trzeciemu obciążając Wykonawcę poniesionymi kosztami. Karę umowną z tytułu opóźnienia Zamawiający nalicza Wykonawcy do czasu zakończenia wykonania zastępczego prac.
5. **Za niedopełnienie przez Wykonawcę obowiązku zatrudnienia pracowników, o których mowa w §3 ust. 1 na podstawie umowy o pracę Zamawiający, naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 500 zł za każdy przypadek stwierdzenia braku umowy o pracę osób wykonujących bezpośrednio zadanie. Ponadto zamawiający ma prawo odstąpić od umowy z winy Wykonawcy.**

6. W przypadku odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron Wykonawca ma obowiązek zapewnienia Zamawiającemu osobiście lub za pośrednictwem innego podmiotu, realizacji usługi będącej przedmiotem niniejszej umowy do czasu wyłonienia w kolejnego wykonawcy, za wynagrodzeniem analogicznym do wskazanego w niniejszej umowie.
7. Zamawiający ma prawo do naliczenia kar umownych, w kwocie 500,00 złotych za każdy dzień zwłoki w odebraniu dyspozycji lub zlecenia, wykonania usługi od Zamawiającego.
8. Wykonawcy przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych w przypadku nieterminowej zapłaty za wykonana usługę.
9. Zamawiający ma prawo potrącenia kar umownych, odszkodowania, zastępczego wykonania robót z wynagrodzenia należytego wykonawcy, na co wykonawca wyraża zgodę.
10. Wymierzenie kary umownej nie zwalnia wykonawcy z realizacji w sposób należyty robót.

§8

Nadzór nad realizacją obowiązków umownych ze strony **Zamawiającego** sprawują inspektorzy do spraw zarządzania t.j.:

Maciej Chmal tel. 77/4045059 wew. 199, mail maciej.chmal@znmbrzeg.pl

Urszula Rencz tel. 77/4045059 wew. 196, mail urszula.rencz@znmbrzeg.pl

Dorota Koziół tel. 77/4045059 wew. 196, mail dorota.koziol@znmbrzeg.pl

Piotr Bzdyk tel. 77/4045059 wew. 196 mail piotr.bzdyk@znmbrzeg.pl

Grzegorz Nyczaj tel. 77/4045059 wew. 110 mail grzegorz.nyczaj@znmbrzeg.pl

Ryszard Adamowski 77/4045059 wew. 110 mail ryszard.damowski@znmbrzeg.pl

Zbigniew Burczak 77/4045059 wew. 195 mail zbigniew.burczak@znmbrzeg.pl

Aleksandra Idzi 77/4045059 wew. 199, mail aleksandra.idzi@znmbrzeg.pl

a ze strony **Wykonawcy**

Tel.

§9

Umowa niniejsza została zawarta na czas określony od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.

§10

1. Wykonawca ponosi cywilną odpowiedzialność za szkody wynikłe z nie wykonania, bądź nienależytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy tak w stosunku do Zamawiającego, jak i osób trzecich.
2. Wykonawca jest zobowiązany do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie wykonywania niniejszej umowy i na cały czas jej trwania, co najmniej do kwoty wykazanej w § 5 ust. 2.

§11

1. Ustala się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % wartości przedmiotu umowy brutto. Wykonawca wniesie pełną kwotę zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie w kwociezł przed zawarciem umowy.

2. Potwierdzenie wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
3. Zabezpieczenie wnoszone bezgotówkowo Wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego w BGŻ S.A. O/Brzeg nr konta 46 2030 0045 1110 0000 0218 1680 najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
4. Kary umowne, o których mowa, koszty wykonania zastępczego wskazanego oraz odszkodowanie może być potrącone z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli nie znalazło pokrycia w miesięcznym wynagrodzeniu Wykonawcy.
5. W ramach zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 kwota zabezpieczenia służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
6. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy podlega zwrotowi na zasadach określonych w ustawie Prawo zamówień publicznych.

§12

1. Zakazuje się istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru wykonawcy.
2. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem ust. 1 podlega unieważnieniu.

§13

Spory mogące wynikać z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.

§14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 egzemplarze dla Zamawiającego oraz 1 egzemplarz dla Wykonawcy.

Integralną częścią umowy są:

1. Oferta wykonawcy.
2. Dowód wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA