

UMOWA PTBS Nr...../2009

zawarta w dniu 2009 r., w Poznaniu pomiędzy:

Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Św. Marcin 58/64, zarejestrowaną pod numerem KRS 0000030524- Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda Wydział VIII Gospodarczy Krajowego rejestru sądowego, NIP 778-12-25-831, wysokość kapitału zakładowego, tj. 84.309.000,00 zł, REGON: 630682977 zwaną dalej **Zamawiającym** reprezentowaną przez:

Arkadiusza Stasicę – Wiceprezesa Zarządu
Bognę Narożną -Wiceprezesa Zarządu

a

.....
zwaną/ym/yymi dalej Wykonawcą

§ 1

Zamawiający oświadcza, że niniejsza umowa zostaje zawarta z Wykonawcą, którego oferta została wybrana w dniu 2009 roku, w wyniku postępowania przeprowadzonego w oparciu o art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007r. Nr 223, poz. 1655 z późniejszymi zmianami) zwaną dalej w skrócie „pzp”, w trybie przetargu nieograniczonego o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 pzp. ..

§ 2

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do realizacji usługi polegające na: bieżącej, całodobowej przez wszystkie dni w roku, obsłudze technicznej i konserwacyjnej nieruchomości administrowanych przez Zamawiającego położonych w Poznaniu, przy ul.:
.....
(dalej w skrócie Nieruchomości).
2. Wykonawca zobowiązuje się do świadczenia następujących usług konserwacyjnych:
 - a) W branży ogólnobudowlanej – polegających w szczególności na: wykonywaniu czynności związanych z naprawami ślusarskimi, dekarскими, murarskimi, malarskimi, tynkarskimi itp. Zakres czynności konserwacyjnych obejmuje w szczególności prace określone w załączniku nr 2- „Zakres czynności konserwacyjnych w branży ogólnobudowlanej”;
 - b) W branży hydraulicznej – polegających w szczególności na: wykonywaniu czynności utrzymujących w stałej sprawności technicznej instalacje i urządzenia sanitarne, w tym w szczególności: piony instalacji wodno-kanalizacyjnej, włącznie do zaworów odcinających dopływ do lokalu mieszkalnego, a jeżeli zawory są umieszczone poza lokalem mieszkalnym- do miejsca ich rozgałęzienia służącego doprowadzeniu do lokalu zw. cw. gazu; instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami termostatycznymi w lokalach mieszkalnych, przyłączy wodociagowych i kanalizacyjnych, będących własnością Zamawiającego, instalacji i urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku, przyrządów pomiarowych wody, energii cieplnej, ścieków. Zakres czynności konserwacyjnych obejmuje w szczególności prace określone w załączniku nr 3- „Zakres czynności konserwacyjnych w branży sanitarnej”;
 - c) W branży elektrycznej – polegających na utrzymaniu w stałej sprawności technicznej instalacji i urządzeń elektroenergetycznych, w tym w szczególności:
 - Instalacji elektrycznej w nieruchomości, bez osprzętu elektrycznego w lokalach mieszkalnych z wyłączeniem urządzeń dźwigowych i instalacji domofonowej,
 - Instalacji oświetleniowej terenu zewnętrznego,

- Przyrządów pomiarowych energii elektrycznej tj. podliczników administracyjnych. Zakres czynności konserwacyjnych obejmuje w szczególności prace określone w załączniku nr 4- „Zakres czynności konserwacyjnych w branży elektrycznej”.
 - d) W branży dekarско-błacharskiej – polegających w szczególności na wykonywaniu czynności związanych z przeglądami stanu pokryć dachowych, wykonywaniu drobnych prac dekarско-błacharskich, czyszczeniu rynien, rur spustowych. Zakres czynności konserwacyjnych obejmuje w szczególności prace określone w załączniku nr 5- „Zakres czynności konserwacyjnych w branży dekarско-błacharskiej”.
 - e) Inne czynności nie wymienione w branżach obejmują w szczególności prace określone w załączniku nr 6- „Inne działania nie wymienione w branżach”
3. Zapewnienia całodobowego pogotowia technicznego Nieruchomości, przez wszystkie dni w roku, w ramach pogotowia technicznego Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:
- a) Zapewnienia gotowości w godz. 16⁰⁰ – 8⁰⁰ w dni robocze oraz całodobowo w dni wolne od pracy, zapewniającej przystąpienie Wykonawcy do zabezpieczania i usuwania awarii występujących w nieruchomości niezwłocznie, nie później niż w ciągu dwóch godzin od chwili przyjęcia zgłoszenia od najemcy/użytkownika lub przedstawiciela Zamawiającego,
 - b) Umieszczenia w budynku czytelnej informacji z numerem telefonu pod którym można zgłaszać wystąpienie awarii,
 - c) Powiadamiania odpowiednich służb miejskich, w przypadkach awarii i zdarzeń, których skala i rozmiar uszkodzeń przekracza możliwości wykonawcze i techniczne Wykonawcy,
 - d) Niezwłocznego informowania Zamawiającego o awariach, które zostały zabezpieczone. Zamawiający zobowiązany jest udostępnić Wykonawcy pomieszczenia z urządzeniami technicznymi w danym budynku oraz komplety kluczy, w celu umożliwienia Wykonawcy realizacji niniejszej umowy, obejmującej w szczególności prace określone w załączniku nr 7- pt., „Pogotowie techniczne-działania po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy”

§ 3

Umowa zostaje zawarta, na czas określony tj. od dnia zawarcia umowy przez okres jednego roku, z mocą obowiązującą od dnia _____ 2009 roku do dnia _____ 2010 roku.

§ 4

1. Wykonawca oświadcza, że posiada ważną polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej w związku prowadzoną działalnością gospodarczą, polisa nr _____, na kwotę _____, której czas obowiązywania obejmuje co najmniej okres obowiązywania niniejszej umowy. Polisa stanowi załącznik do niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany jest utrzymać przedmiotowe ubezpieczenie przez cały czas obowiązywania niniejszej umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że wszelkie wyrządzone w związku z realizacją niniejszej umowy: szkody, krzywdy osobom trzecim, szkody wyrządzone Zamawiającemu, wynikające z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, obciążają Wykonawcę, który niniejszym zobowiązuje się do niezwłocznego naprawienia wyrządzonych krzywd, szkód.

§ 5

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać czynności konserwacyjne, z zachowaniem należytej staranności, zasad bezpieczeństwa bhp i poż, dobrej jakości, właściwej organizacji pracy, zasad wiedzy technicznej, obowiązujących norm oraz przepisów prawa, w szczególności Prawa budowlanego, na warunkach ustalonych niniejszą umową.
2. Wykonawca oświadcza, że wszystkie czynności związane z realizacją niniejszej umowy, wykonywane będą przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
3. Odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji czynności wynikających z niniejszej umowy oraz skutki mogące wynikać z nieszczęśliwych wypadków przy ich realizacji, spoczywa na Wykonawcy.
4. W razie zaistnienia w związku z realizacją niniejszej umowy nieszczęśliwego wypadku, w budynkach lub na terenach Nieruchomości objętych niniejszą umową, z powodu nie

wykonania lub nienależytego wykonania czynności konserwacyjnych, Wykonawca zobowiązany jest udzielić Zamawiającemu wszelkich informacji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności powstania wypadku.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania podczas realizacji czynności konserwacyjnych, wyłącznie wyrobów, materiałów oraz urządzeń posiadających aktualne dokumenty zezwalające na używanie ich oraz na stosowanie w budownictwie, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
2. Wykonawca zobowiązany jest do gromadzenia i usuwania odpadów stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów oraz usuwania tych odpadów we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Na Wykonawcy spoczywa wyłączna odpowiedzialność za jakość wykonywanych czynności konserwacyjnych oraz zakupionych i zastosowanych materiałów, a także używanych urządzeń.

§ 7

1. Osobą wskazaną do kontaktu ze strony Wykonawcy jest: _____, służbowy telefon nr _____, e mail : _____.
2. Osobą wskazaną do kontaktu ze strony Zamawiającego jest: _____, służbowy telefon nr _____, e mail : _____.
3. Zmiana osób wyznaczonych do kontaktu, o których mowa w niniejszym paragrafie nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 8

1. Do obowiązków Wykonawcy należy także:
 - a) Przestrzeganie obowiązujących regulaminów porządku domowego,
 - b) Minimalizowanie uciążliwego wpływu prowadzonych prac na otaczające środowisko i użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych oraz okolicznych obiektów,
 - c) Uczestniczenie w przeprowadzanych przez Zamawiającego kontrolach realizacji czynności konserwacyjnych,
 - d) W przypadku zaistnienia konieczności wyłączenia zasilania budynku w energię elektryczną, dostawy wody, ciepła, gazu itp. w związku z wykonywaniem czynności niezbędnych do realizacji prac wynikających z zakresu niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić o powyższym fakcie upoważnionego pracownika Zamawiającego, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy oraz przygotować i wywiesić informację na tablicach ogłoszeń. Zawiadomienie powinno zawierać przewidywany termin zakończenia prac i wznowienia dostawy mediów, a jego treść powinna być uzgodniona z przedstawicielem Zamawiającego.
 - e) Porządkowanie miejsca pracy po wykonanych czynnościach konserwacyjnych.
 - f) Naprawa na własny koszt i doprowadzenie do stanu poprzedniego, wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń spowodowanych na skutek działania Wykonawcy, w budynkach i na terenach objętych niniejszą umową, a także usuwanie usterek i wad w ramach udzielonych Zamawiającemu gwarancji i rękojmi,
 - g) Wyposażenie pracowników realizujących czynności konserwacyjne w schludny ubiór roboczy oraz egzekwowanie umieszczania przez nich w widocznym miejscu na ubraniu roboczym identyfikatorów.
 - h) Zgłaszanie się przedstawiciela Wykonawcy, każdego dnia roboczego do Przedstawiciela Zamawiającego w celu uzgodnienia i przyjęcia do realizacji w wyznaczonych terminach określonych czynności konserwacyjnych, wykonania napraw, likwidacji usterek i awarii, itp.
 - i) Przerywanie wykonywania czynności konserwacyjnych na żądanie Zamawiającego wraz z zabezpieczeniem miejsca wykonanych już prac przed dostępem osób trzecich oraz ich zniszczeniem, w przypadku wystąpienia okoliczności i potrzeby niezwłocznego przystąpienia przez Wykonawcę do zabezpieczenia awarii lub

koniecznych napraw stwierdzonych przez Zamawiającego w celu zapobieżenia wystąpienia dodatkowych szkód

- j) Powiadamianie niezwłocznie Zamawiającego o zauważonych i ujawnionych zagrożeniach dla życia i zdrowia osób oraz sposobie zabezpieczenia ich przed dalszą eskalacją i degradacją substancji budynkowej

§ 9

1. Wykonywane czynności konserwacyjne Wykonawca zobowiązany jest rozliczać, dokumentować i przekazywać Zamawiającemu w formie :
 - a) Zestawień, wykazów, notatek, protokołów np. z pomiarów elektrycznych, w przypadku wykonywania czynności konserwacyjnych związanych z wymianą przewodów instalacji elektrycznej,
 - b) Rozliczeń z materiałów uzyskanych z demontażu, użytych przy wykonywaniu czynności konserwacyjnych,
 - c) Aprobat technicznych, certyfikatów zgodności z Polska Norma na każde żądanie Zamawiającego i inspektora nadzoru dotyczących użytych lub wbudowanych materiałów.

§ 10

1. Do obowiązków Zamawiającego należy w szczególności:
 - a) Udzielanie wszelkich informacji, niezbędnych do prawidłowego wykonywania czynności konserwacyjnych wynikających z zakresu niniejszej umowy,
 - b) Comiesięczny odbiór prawidłowo zrealizowanych czynności konserwacyjnych,

§ 11

1. Za wykonanie usług będących przedmiotem niniejszej umowy Wykonawcy przysługuje comiesięczne wynagrodzenie wynikające z iloczynu oferowanej stawki netto za jedną roboczogodzinę, podaną w ofercie (zał. nr 1 do umowy), wynoszącą _____ zł. i ilości przepracowanych godzin w danym miesiącu, plus należny podatek VAT.
2. Za zakup materiałów normatywnie zużytych do wykonania usługi Zamawiający będzie zwracał Wykonawcy poniesione koszty.
3. Łączne wynagrodzenie umowne Wykonawcy za cały okres obowiązywania niniejszej umowy za realizację wszystkich usług objętych przedmiotem niniejszej umowy wraz z materiałem i sprzętem, zapewnieniem bieżącej, całodobowej obsługi konserwacyjnej i technicznej Nieruchomości, o których mowa w § 2 umowy, nie może przekroczyć kwoty _____ zł. netto, _____ zł. brutto (słownie: _____)
4. Zasady związane z rozliczaniem wynagrodzenia, o którym mowa w ust.1, ust. 2, zostają szczegółowo uregulowane w dalszych paragrafach niniejszej umowy.
5. Wszelkie prace, bądź czynności wykraczające poza przedmiot niniejszej umowy, które wykonane zostaną przez Wykonawcę bez uprzedniego uzgodnienia z Zamawiającym, traktowane będą jako odstępstwo od umowy, za które Wykonawcy nie będzie przysługiwać wynagrodzenie.

§ 12

1. Warunkiem wystawienia comiesięcznej faktury przez Wykonawcę jest uprzednio dokonane rozliczenie usług będących przedmiotem niniejszej umowy z przedstawicielem Zamawiającego wraz z załączeniem niżej wymienionych dokumentów tj.:
 - a) Miesięcznego protokołu odbioru prawidłowego wykonania czynności konserwacyjnych, którego wzór stanowi załącznik nr 8,
 - b) Protokołów z kontroli doraźnych;
 - c) Zestawienia zużytych materiałów, zgodnie z faktycznie poniesionymi kosztami ich nabycia, pod warunkiem przedłożenia przez Wykonawcę kserokopii faktur potwierdzających ich zakup.
2. Wynagrodzenie miesięczne Wykonawcy obejmować będzie wynagrodzenie za prawidłowo wykonane usługi powiększone o koszty zużytych materiałów i regulowane będzie przelewem

przez Zamawiającego w terminie 21 dni od daty doręczenia, prawidłowo wystawionej faktury wraz z załącznikami, do siedziby Zamawiającego.

§ 13

1. Przedstawiciel Zamawiającego w terminach, uzgodnionych z przedstawicielem Wykonawcy, o którym mowa w § 7 ust. 1, w obecności tegoż przedstawiciela zastrzega sobie prawo przeprowadzenia doraźnych kontroli mających na celu ocenę jakości realizacji czynności konserwacyjnych Wykonawcy, objętych niniejszą umową, a także również przeprowadzenia kontroli w przypadkach nie stawienia się przedstawiciela Wykonawcy w wyznaczonym terminie – jednostronnie,
2. Z przeprowadzonych kontroli, o których mowa w ust. 1, sporządzany jest protokół zwany „protokołem z kontroli doraźnej”.
3. W przypadku zastrzeżeń przedstawiciela Zamawiającego, w zakresie jakości, sposobu, terminowości realizowania, bądź nie realizowania czynności konserwacyjnych objętych niniejszą umową, protokół zostanie przekazany w formie pisemnej do wiadomości Wykonawcy, wraz z wyznaczeniem każdorazowo terminu usunięcia opisanych i wykazanych usterek, a także stanowić będzie załącznik do comiesięcznego protokołu odbioru prawidłowego wykonania czynności konserwacyjnych Wykonawcy,
4. Usunięcie usterek przez Wykonawcę w terminie określonym w protokole z kontroli doraźnej, zostanie pisemnie potwierdzone przez przedstawiciela Zamawiającego i będzie podstawą do przedłożenia faktury przez Wykonawcę Zamawiającemu wraz z protokołem comiesięcznego odbioru prawidłowego wykonania czynności konserwacyjnych, zapłata wynagrodzenia następuje zgodnie z §12.

§ 14

Strony zgodnie postanawiają, że rozwiązanie umowy może nastąpić w przypadkach określonych w art. 145 Pzp i kodeksu cywilnego.

§ 15

1. Odstąpienie lub rozwiązanie umowy wymaga zachowania formy pisemnej z podaniem uzasadnienia i to pod rygorem nieważności.
2. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy Wykonawca ma obowiązek sporządzić przy udziale Zamawiającego protokół z czynności konserwacyjnych będących w toku, według stanu na dzień rozwiązania lub odstąpienia od umowy. W przypadku braku współpracy ze strony Wykonawcy, Zamawiający komisyjnie, w formie protokołu, dokona inwentaryzacji czynności będących przedmiotem niniejszej umowy.
3. Zamawiający dokona odbioru dotychczas zrealizowanych czynności konserwacyjnych oraz zapłaty wynagrodzenia za te czynności, materiały i urządzenia, które będą przydatne i nadają się do dalszego wykorzystania przez Zamawiającego.

§ 16

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za prawidłowe wykonanie przedmiotu niniejszej umowy.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy na zasadach przewidzianych w niniejszej umowie i Kodeksie cywilnym.
3. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego wystąpienia wady, usterki itp. w realizacji przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązany jest je usunąć bezzwłocznie, w terminie określonym przez Zamawiającego, nie później jednak niż w terminie do 7 dni od dnia powiadomienia Wykonawcy.
4. W przypadku nie usunięcia, przez Wykonawcę, usterek w określonym terminie, Zamawiający ma prawo powierzyć usunięcie ich osobie trzeciej, obciążając kosztami ich usunięcia Wykonawcę, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę.

5. Zlecenie przez Zamawiającego wykonania usunięcia niedogodności przez osoby trzecie nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku uiszczenia kar umownych i ewentualnie dalszych roszczeń odszkodowawczych.

§ 17

1. Strony ustalają, iż w przypadku niewykonania, nieterminowego wykonania, bądź nienależytego wykonania umowy Wykonawca zostanie obciążony karami umownymi.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) Za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa § 11 ust. 3 niniejszej umowy.
 - b) Za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych wad w wysokości 0,1% łącznego wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa § 11 ust. 3 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa § 11 ust. 3 niniejszej umowy, za wyjątkiem wystąpienia sytuacji przedstawionej w art. 145 Prawa zamówień publicznych.
4. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

§ 18

1. Wszelkie zmiany w umowie pod rygorem nieważności muszą być dokonane w formie pisemnej. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
2. Zakazuje się zmian postanowień umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że zmiany zostały przewidziane i określone w SIWZ (art. 144 PZP).
3. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem przepisu ust. 2 jest nieważna.

§ 19

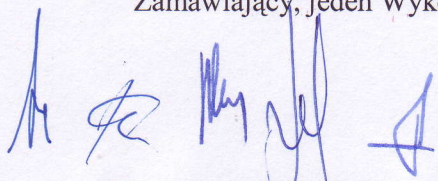
1. Cesja praw i obowiązków wynikających niniejszej umowy jest wyłączona. Cesja wierzytelności z tytułu niniejszej umowy, dla swej ważności, wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie, mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego, jeżeli przepisy Ustawy Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.

§ 20

1. Ewentualne spory związane z niniejszą umową rozstrzygać będzie właściwy Sąd w Poznaniu.
2. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie adresu.
3. W przypadku nie zrealizowania zobowiązania wskazanego w ust.2, pisma dostarczone pod adres wskazany na wstępie niniejszej umowy uważa się za doręczone.

§ 21

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach z których trzy otrzymuje Zamawiający, jeden Wykonawca.



Umowa na obsługę techniczną i konserwacyjną nieruchomości stanowiących zasób własny i nieruchomości administrowanych przez P-TBS sp. z o.o.

Załączniki do umowy:

- 1) Formularz ofertowy- zał. nr 1
- 2) Zakresy prac konserwacyjnych- zał. nr 2 do nr 7
- 3) Wzór protokół odbioru prawidłowego wykonania czynności konserwacyjnych- zał. nr 8
- 4) Polisa Ubezpieczeniowa nr _____ - zał. nr 9
- 5) KRS/ Wypis z Rejestru Ewidencji Działalności Gospodarczej Wykonawcy- zał. nr 10

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Dyrektor ds. Eksploatacji

Grzegorz Olszak

Specjalista ds. zamówień publicznych

Jerzy Czapliński

Kierownik Działu Obsługi Zasobów

Elżbieta Kozłowska

RADCA PRAWNY

Małgorzata Ludek