

Zatwierdzam:

Poznań, dnia 16.08.2012 r.

Zarząd PTBS Sp. z o.o.

Wiceprezes Zarządu

.....
Bogna Narozna
(podpis)

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

sporządzona zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. nr 113, poz. 759 z późniejszymi zmianami).

Bieżąca, całodobowa, techniczna obsługa i konserwacja nieruchomości stanowiących zasób i administrowanych przez PTBS Sp. z o.o. w Poznaniu, znajdujących się w Poznaniu przy ulicach:

ul. Kosynierska 7A-F, 10,10A, 10B, 12 -26, ul. Górczyńska 8-12A, ul. Palacza 3-5A,
ul. Grabowa 22, 22A, 22B, 22C, ul. Konfederacka 4.

Termin składania ofert: 23.08.2012r. godz. 12⁰⁰

Termin otwarcia ofert: 23.08.2012 r. godz. 12¹⁵

POZNAŃ 2012

ROZDZIAŁ I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Zamawiający

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Konfederacka 4
60-281 Poznań
NIP: 778-12-25-831
Regon: 630682977
Strona internetowa: www.ptbs.pl
Mail: sekretariat@ptbs.pl
Tel. (061) 8508-321; fax (061) 850-83-00

2. Tryb postępowania

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone jest w trybie **przetargu nieograniczonego poniżej równowartości 200 000 euro.**

3. Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 roku - Prawo zamówień publicznych (tj. tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz.759 z późniejszymi zmianami) - zwana dalej ustawą.

Do czynności podejmowanych przez zamawiającego i wykonawców w postępowaniu o udzielenie zamówienia stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej.

4. Informacje dodatkowe:

- a. Wykonawca powinien zapoznać się ze wszystkimi działami Specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- b. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych,
- c. Załączniki stanowiące integralną część SIWZ muszą być wypełnione przez wykonawcę bez wyjątku i ściśle według postanowień zamawiającego bez dokonywania w nich zmian. W przypadku gdy jakkolwiek część dokumentów nie dotyczyła wykonawcy, należy wpisać „nie dotyczy” i załączyć do oferty,
- d. Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty,
- e. Rozliczenia pomiędzy zamawiającym, a przyszłym wykonawcą odbywać się będą w złotych polskich. Zamawiający nie przewiduje prowadzenia rozliczeń z wykonawcą w walutach obcych,
- f. Zamawiający dopuszcza zlecenie prac podwykonawcom,
- g. Zamawiający żąda aby wykonawca przed zleceniem prac podwykonawcom podawał zamawiającemu nazwę podwykonawców,

- h. Zamawiający nie przewiduje zamówień uzupełniających, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt.6 Pzp.

ROZDZIAŁ II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia został określony według kodów Wspólnego Słownika CPV:

- 50800000-3 Różne usługi w zakresie napraw i konserwacji
- 50000000-5 Usługi naprawcze i konserwacyjne
- 50700000-2 Usługi w zakresie napraw i konserwacji instalacji budynkowych
- 50710000-5 Usługi w zakresie napraw i konserwacji elektrycznych i mechanicznych instalacji budynkowych
- 71314100-3 Usługi elektryczne
- 50720000-8 Usługi w zakresie napraw i konserwacji centralnego ogrzewania
- 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie
- 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej
- 98395000-8 Usługi ślusarskie
- 71356000-8 Usługi techniczne
- 45262000-1 Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe
- 45261900-3 Naprawa i konserwacja dachów
- 50116100-2 Usługi w zakresie napraw układu elektrycznego

Przedmiotem zamówienia jest bieżąca, techniczna całodobowa obsługa i konserwacja nieruchomości mieszkaniowych stanowiących zasób i administrowanych przez PTBS Sp. z o.o. znajdujących się w Poznaniu.

Przedmiot zamówienia obejmuje również awarie zdefiniowane w dalszej części SIWZ.

2. Podstawowe dane zasobów mieszkaniowych objętych pracami konserwacyjnymi:

- ul. Kosynierska 7A-F, 10, 10A,10,B, 12 -26, ul. Górczyńska 8-12A, ul. Palacza 3-5A, ul. Grabowa 22, 22A, 22B, 22C, ul. Konfederacka 4
- ilość mieszkań-432
- ilość budynków- 9
- ilość klatek schodowych- 33
- ilość drzwi wejściowych do budynków- 33
- ilość kondygnacji naziemnych i podziemnych- ul. Grabowa – 5, ul. Kosynierska – 4, ul. Palacza- 4, ul. Górczyńska- 4, ul. Konfederacka- 6.

3. Informacje ogólne dotyczące przedmiotu zamówienia.

Budynki wyposażone są w instalacje: wodno kanalizacyjne, elektryczne, centralnego ogrzewania oraz centralnie dostarczaną ciepłą wodę. W budynkach znajdują się węzły cieplne i kotłownie gazowe. W budynkach, którymi administrujemy występują dachy jednospadowe lub wielospadowe, pokryte papą, blachą i dachówką.

4. Definicje niezbędne do określenia przedmiotu zamówienia:

1) **Przez konserwację** rozumie się wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym elementów budynku w zakresie objętym umową, a w szczególności zapewnienie sprawnego działania urządzeń i instalacji w nich znajdujących się, wykonywanie napraw we wszystkich branżach oraz kontrolę stanu technicznego pomieszczeń ogólnodostępnych w budynkach oraz części wspólnych, np. korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie itp.

2) **Przez usuwanie awarii** rozumie się wykonywanie przez wykonawcę napraw urządzeń, instalacji lub innych trwałych elementów budynków, i ich otoczenia, które uległy nagłej niesprawności i powodują zagrożenia zdrowia i życia ludzkiego, uszkodzenia mienia bądź innych szkód majątkowych.

5. Informacje dodatkowe:

1) Na wykonywanie konserwacji i usuwanie awarii zamawiający zawrze jedną umowę z jednym wykonawcą.

2) Zakres prac konserwacyjnych dotyczący postępowania:

Wykonawca ma obowiązek przyjmowania zgłoszeń, również telefonicznych od mieszkańców budynków oraz podejmować stosowne działania pod warunkiem uzyskania co najmniej ustnej zgody administratora lub innego przedstawiciela zamawiającego:

- o konieczności wykonania wszelkich prac objętych zakresem konserwacji- od poniedziałku do piątku każdego tygodnia w godzinach od 8⁰⁰ do 16⁰⁰,
- o awariach i zagrożeniach awarią- przez wszystkie dni tygodnia przez całą dobę.
- Wykonawca ma obowiązek prowadzenia rejestru zgłoszeń od mieszkańców.

6. ZAKRES PRAC KONSERWACYJNYCH

ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH W BRANŻY OGÓLNOBUDOWLANEJ

A. Prace murarsko- malarskie, a w szczególności:

1. Naprawa uszkodzeń powstałych w wyniku prac konserwacyjnych innych branż.
2. Zbicie oraz odtworzenie zbitych i odspojonych tynków na klatkach schodowych i na elewacjach do 2 m² w 1 miejscu.
3. Drobne naprawy schodów, podestów, murków, chodników, terenów utwardzonych, przy danym budynku.

B. Pozostałe prace, a w szczególności:

1. Drzwi wejściowe do budynków i pomieszczeń wspólnych;

- smarowanie i reperacja zamków i zawiasów drzwiowych, drzwi wejściowych do budynków, do pomieszczeń wspólnych i altanek śmietnikowych, jeśli są własnością zamawiającego,
- regulacja, naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i klamek oraz wkładek,

- dorabianie kluczy,
- uzupełnianie oleju, regulacja, konserwacja, naprawa i wymiana samozamykaczy,
- regulacja i dopasowanie drzwi wejściowych do budynku i pomieszczeń wspólnych,
- wymiana pękniętych i uzupełnienie brakujących szyb, w stolarnie drzwiowej budynków i pomieszczeń wspólnych (w razie potrzeb),

2. Okna (w częściach wspólnych)

- wymiana uszkodzonych zawiasów, zakrętek i śrub w oknach na klatkach schodowych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnych (w wyjątkowych sytuacjach również w mieszkaniach),
- wymiana pękniętych uzupełnienie brakujących szyb, uzupełnianie uszczelek w stolarnie oraz ślusarce okiennej budynków i pomieszczeń wspólnych (w razie potrzeb),

3. Inne

- montaż wszelkiego rodzaju tablic informacyjnych i ostrzegawczych, zgodnie ze wskazaniami zamawiającego.
Czas reakcji wykonawcy na zgłoszenie zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH W BRANŻY SANITARNEJ **Instalacja wodociągowa CW i ZW, a w szczególności:**

- 1) usunięcie miejscowych przecieków na instalacji wodociągowej (dot. części wspólnych) oraz naprawa wraz z wymiana rury do 3,00 mb.
- 2) kontrola prawidłowości działania urządzeń pomiarowych oraz zaworów termoregulacyjnych oraz w razie konieczności ich wymiany,
- 3) wymiana zaworów przelotowych i urządzeń pomiarowych zimnej i ciepłej wody na rurociągach.

Instalacja kanalizacyjna, a w szczególności:

- 1) uszczelnianie rur kanalizacyjnych w częściach nieruchomości wspólnej,
- 2) uszczelnianie i uzupełnianie brakujących pokryw w rewizjach na pionach kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 3) czyszczenie: wpustów ściekowych, studzienek kanalizacyjnych, rur spustowych i osadników deszczowych bez konieczności wykonywania robót ziemnych,
- 4) udroźnianie pionów kanalizacyjnych łącznie z odpowietrzaniem w częściach nieruchomości wspólnej,
- 5) udroźnianie poziomów kanalizacyjnych do pierwszej studzienki rewizyjnej na przykanaliku.
- 6) wymiana odcinków do 3 mb. rur kanalizacyjnych wraz z podejściami.

Instalacja centralnego ogrzewania, a w szczególności:

- 1) sprawdzenie i uzupełnianie poziomu wody w instalacji c.o. odpowietrzanie instalacji c.o.
- 2) uruchamianie nie sprawnych (nie grzejących) pojedynczych grzejników- płukanie, regulacja wraz z wymianą elementów niezbędnych do uruchomienia grzejnika np. zaworów grzejnikowych,
- 3) likwidacja miejscowych przecieków,
- 4) miejscowe uzupełnienie uszkodzonej izolacji na rurociągach (c.o. i cw.) do 3 mb. w jednym miejscu).
- 5) odpowietrzanie pionów c.o. w częściach wspólnych.

Czas reakcji wykonawcy na zgłoszenie zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

**ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH W BRANŻY ELEKTRYCZNEJ,
a w szczególności:**

- 1) sprawdzenie jeden raz w miesiącu stanu plomb i zamknięć głównych elementów rozdziału i pomiaru energii elektrycznej jak: szafy rozdzielcze, szafy (wnęki) licznikowe obwodów administracyjnych na okoliczność nielegalnego poboru energii, gdzie umowna odpowiedzialność za właściwy stan instalacji spoczywa na odbiorcy. W przypadku podejrzeń nielegalnego poboru energii- natychmiastowe odłączenie lub (i) zerwania plomby należy pilnie powiadomić administratora zamawiającego,
- 2) na wniosek zamawiającego sprawdzanie oraz wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących opraw oświetleniowych i osprzętu elektrycznego w pomieszczeniach wspólnych, wejściach do budynków, klatkach schodowych, pomieszczeniach piwnicznych oraz węzłach cieplnych,
- 3) wymiana żarówek, opraw i kloszy oraz jarzeniówek i starterów, dotyczy wejść do budynków, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych, lamp parkowych, - na bieżąco,
- 4) wymiana zabezpieczeń zwarciovych i termicznych w pomieszczeniach wspólnych,
- 5) Wymiana uszkodzonych elementów w tablicach rozdzielczych. Malowanie (oznakowanie) brakujących napisów, oznaczeń, schematów. Dorabianie brakujących osłon, dekli i zamknięć łącznie z kłódkami uniwersalnymi energetycznymi,
- 6) regulacja lub wymiana automatów schodowych na klatkach schodowych,
- 7) regulacja , naprawa , wymiana czujników ruchu,
- 8) regulacja, wymiana, naprawa elektrozaczepów,
- 9) naprawa, wymiana zabezpieczeń, styczników, przycisków włączników, zegarów itp.
- 10) na wniosek zamawiającego czyszczenie lamp parkowych,
- 11) inne w miarę wystąpienia i potrzeb dotyczące branży elektrycznej.

Czas reakcji wykonawcy na zgłoszenie zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH W BRANŻY DEKARSKO

BLACHARSKIEJ, a w szczególności:

- 1) przegląd stanu pokryć dachowych – na wniosek zamawiającego, naprawa, wymiana wyłazów dachowych, ław kominowych, rynien, rur spustowych, koryt i koszy ściekowych, uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów pod rynnowych, parapetów zewnętrznych i innych na elewacji i dachu,
- 2) naprawa i uszczelnienie pokryć dachowych, tzn. wymiana, przełożenie lub uzupełnienie pokryć do 2 m² w miejscu,
- 3) naprawa i usuwanie przerwanych lub uszkodzonych elementów dachowych: wymiana rynien i uchwytów wraz z lejami do 2 mb. sztućców, kolan, uchwytów i rur spustowych do 2 mb.
- 4) czyszczenie , rur spustowych, koryt i koszy ściekowych z zanieczyszczeń przez osoby posiadające uprawnienia do pracy na wysokości,
- 5) usuwanie sopli z zachowaniem warunków bezpieczeństwa przez osoby posiadające uprawnienia do pracy na wysokości,
- 6) naprawa poszycia daszków nad wejściami do budynków o pow. do 4 m² w miejscu,
- 7) naprawa wyłazów dachowych wraz z wymianą okuć,
- 8) montaż kratki wentylacyjnych na stropodachach,
- 9) zakładanie kolcy na ptaki na wniosek zamawiającego.

Czas reakcji wykonawcy na zgłoszenie zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

INNE DZIAŁANIA NIE WYMIENIONE W BRANŻACH, a w szczególności:

- 1) mocowanie znaków drogowych na wewnętrznych drogach komunikacyjnych,
- 2) prowadzenie prac naprawczych i modernizacyjnych na placach zabaw,
- 3) montaż blokad parkingowych,
- 4) prace związane z oznaczeniem poziomym jezdni, chodników i miejsc parkingowych,
- 5) naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem wymiany rozmównicy ,centrali i unifonów.

Czas reakcji wykonawcy na zgłoszenie zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

Pogotowie- działania po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy

1. Dyżur pogotowia w godzinach od 16⁰⁰ do 8⁰⁰ w dni robocze oraz całodobowo w dni wolne od pracy.

2. Zapewnienie dyżuru polegającego na zabezpieczeniu i usuwaniu awarii występujących w nieruchomości, niezwłocznie (nie później niż w ciągu 1 h) od chwili zgłoszenia przez użytkownika lub przedstawiciela zamawiającego.
3. Podejmowanie działań i decyzji w przypadku awarii lub uszkodzeń instalacji ciepłowniczej, wodno-kanalizacyjnej i innej, a w przypadku awarii lub uszkodzeń przekraczających możliwości wykonawcze, uruchomienie innych służb lub podwykonawców z powiadomieniem administratora o sytuacji,
4. W przypadku naruszenia porządku lub nagłych zdarzeń, np. pożaru, włamań, kradzieży itp. powiadomienie odpowiednich służb miejskich i administratora oraz podjęcie działań zapobiegawczych i zabezpieczających zgodnych z zasadami bhp i p.poż.
5. Umieszczenie na klatkach schodowych w widocznym miejscu czytelnej informacji z numerem telefonu, pod którym można zgłaszać awarie.

UWAGA!

- **Koszt materiałów wymaganych do wykonania prac w wyżej wymienionych branżach obciąża zamawiającego.**
- **Powyższy zakres prac konserwacyjnych w budynkach mieszkaniowych i ich otoczenia ma zastosowanie w zależności od wyposażenia technicznego i strukturalnego.**

ROZDZIAŁ III. WARUNKI PŁATNOŚCI i SPOSÓB OBLICZENIA RYCZAŁTOWEJ STAWKI ROBOCZOGODZINY

Za wykonanie prac konserwacyjnych i usuwanie awarii będących przedmiotem niniejszego postępowania, wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie płatne miesięcznie na następujących zasadach:

1. Podstawą obliczenia wynagrodzenia wykonawcy jest zryczałtowana stawka roboczogodziny netto zaoferowana przez wykonawcę (podana z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku) plus obowiązujący podatek VAT.
2. Wykonawca będzie wystawiał fakturę VAT/rachunek zamawiającemu po zakończeniu każdego miesiąca.
3. Na wartość wystawionej faktury VAT/rachunku składać się będzie iloczyn sumy przepracowanych godzin i zryczałtowana stawka roboczogodziny podana w ofercie oraz koszt zużytych materiałów wraz z obowiązującą stawką podatku VAT.
4. Podstawą do przekazania faktury VAT/rachunku zamawiającemu jest załączenie zestawienia/wykazu wykonanych prac i ilości godzin faktycznie przepracowanych przy realizacji danego zadania oraz wykaz zużytych materiałów. W zestawieniu należy podać: dokładny adres, datę, nazwę czynności, ilość godzin, rodzaj i ilość

- zużytych materiałów. Czas poświęcony na realizację zadania należy podać w godzinach i minutach. Zestawienie musi być podpisane przez wykonawcę i zatwierdzone przez przedstawiciela zamawiającego (administratora).
5. Pod pojęciem ryczałtowej stawki roboczogodziny rozumie się wszystkie składniki mające wpływ na realizację zadania, a w szczególności: cenę za wykonanie prac uśrednioną dla wszystkich branż, koszty dojazdu, koszty za dyspozycyjność 24 h, itp.
 6. Zamawiający będzie pokrywał wykonawcy wszelkie koszty poniesione na materiały zużyte do realizacji wykonanych prac wg faktycznego zużycia. Wykonawca będzie wystawiał obciążenie za zakupione i zużyte materiały w miesięcznej fakturze VAT/rachunku w osobnej pozycji, a w załączniku do faktury wymieni wartość, rodzaj i ilość zużytych materiałów oraz załączy kserokopię faktury VAT/rachunku z zakupu materiałów.
 7. W zawartej umowie będzie podana zaoferowana ryczałtowa stawka roboczogodziny oraz maksymalna wartość umowy jakiej strony nie mogą przekroczyć w trakcie realizacji umowy. Wartość umowy obejmuje również koszty zakupu materiałów.
 8. W przypadku wykorzystania przeznaczonej kwoty określonej w umowie dla realizacji zamówienia, zamawiający podejmie stosowne działania proceduralne zgodne z Ustawą Prawo zamówień publicznych.
 9. Termin zapłaty faktury VAT/rachunku zamawiający określa na 21 dni licząc od dnia otrzymania.
 10. W przypadku powstania wątpliwości co do wykazanego przez wykonawcę czasu realizacji zadania oraz ilości zużytego materiału, zamawiający do rozliczenia prac będzie stosować KNR na co wykonawca będzie zobowiązany wyrazić zgodę.
 11. Wszelkie inne ustalenia dotyczące płatności określone zostały w załączonym projekcie umowy do SIWZ.

ROZDZIAŁ IV. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Złożona oferta powinna być sporządzona na formularzu oferty stanowiącym **załącznik nr 1 do SIWZ**.
2. W przypadku dołączenia do oferty przez wykonawcę kopii załącznika lub dokumentu, każda zapisana strona musi być potwierdzona „za zgodność z oryginałem” przez osobę/y upoważnioną/e do reprezentowania wykonawcy. Dopuszcza się potwierdzanie dokumentów oferty przez wyznaczonego Pełnomocnika wykonawcy. W takim

- przypadku do oferty należy załączyć pełnomocnictwo dla osoby reprezentującej wykonawcę, które musi być podpisane przez upoważnioną/e osobę/y wykonawcy.
3. Formularz oferty powinien być wypełniony przez wykonawcę według postanowień niniejszego SIWZ, bez dokonywania w nim zmian.
 4. Treść oferty musi odpowiadać treści niniejszego SIWZ.
 5. Wykonawca składa ofertę na jednym formularzu ofertowym.
 6. Złożenie większej liczby ofert lub złożenie oferty wariantowej spowoduje odrzucenie oferty złożonej przez wykonawcę.
 7. Ofertę należy napisać w języku polskim, na maszynie, komputerze lub czytelnym pismem ręcznym (długopisem lub nieścieralnym atramentem).
 8. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert w formie elektronicznej.
 9. Oferty sporządzone w języku obcym należy składać wraz z pełnym tłumaczeniem na język polski, poświadczonym przez wykonawcę. Komisja będzie brała pod uwagę tylko część oferty przetłumaczonej w języku polskim.
 10. Zamawiający zaleca aby strony oferty w tym załączniki były ponumerowane.
 11. Wszystkie strony oferty powinny być podpisane przez upoważnionego przedstawiciela/i wykonawcy lub pełnomocnika.
 12. Wszystkie poprawki, które naniósł w ofercie wykonawca muszą być parafowane przez osobę upoważnioną do reprezentowania wykonawcy.
 13. W celu potwierdzenia warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 Ustawy Pzp, wykonawca podpisuje oświadczenie stanowiące załącznik **nr 2 do SIWZ**.
 14. W celu potwierdzenia, że wykonawca nie podlega wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, wykonawca podpisuje oświadczenie zgodnie z art.24 ust 1 i 2 Pzp, **zał. nr 3 do SIWZ**.
 15. W przypadku nieczytelnych dokumentów przedstawionych w ofercie, zamawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentów.
 16. Zamawiający zaleca aby oferta była złożona w dwóch nieprzejrzystych kopertach zaadresowanych do zamawiającego z zaznaczeniem na zewnętrznej kopercie **„Przetarg nieograniczony- konserwacje ZP-5/PN/2012” nie otwierać przed dniem 23.08.2012 r. godz. 12¹⁵**. W przypadku braku tej informacji zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za omyłkowe otwarcie oferty przed wyznaczonym terminem otwarcia.

17. Poza informacjami określonymi w pkt. 16 wewnętrzna koperta winna być opatrzona dokładną nazwą i adresem wykonawcy.
18. Oferty złożone po terminie zostaną zwrócone wykonawcy bez otwierania.
19. Wykonawca może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o zamiarze wprowadzenia zmian lub wycofaniu oferty, jednak musi to nastąpić przed upływem terminu składania ofert. W przypadku dokonywania zmian należy ofertę zabezpieczyć ponownie jak podano w pkt.16.
20. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia (np. konsorcjum, spółka cywilna) muszą ustanowić pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. W tym przypadku do oferty winno zostać załączone pełnomocnictwo.

Pełnomocnictwo winno zawierać:

- oznaczenie postępowania, którego pełnomocnictwo dotyczy (ZP-5/PN/2012),
- oznaczenie wykonawców występujących wspólnie,
- wskazać wykonawcę- pełnomocnika,
- zakres udzielonego pełnomocnictwa.

ROZDZIAŁ V. OPIS WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIENIA TYCH WARUNKÓW

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają warunki, dotyczące:

- 1) posiadania uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania. Spełnieniem warunku przez wykonawcę jest posiadanie uprawnień kwalifikacji wydanych przez właściwe instytucje, w branży elektrycznej oraz wykonywania prac na wysokości. Zamawiający dopuszcza możliwość złożenia oferty przez wykonawców nie posiadających uprawnień dotyczących branży elektrycznej i prac na wysokości. W takim przypadku wykonawca musi korzystać z usług podwykonawców posiadających takie uprawnienia (oświadczenie patrz Rozdział VI pkt 4).
- 2) posiadania wiedzy i doświadczenia. Zamawiający nie określa tego warunku.
- 3) dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia. Zamawiający nie określa tego warunku.
- 4) sytuacji ekonomicznej i finansowej. Zamawiający nie określa tego warunku.

5) nie podlegają wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z art.24 ust. 1 i 2 Pzp, **zał. nr 3 do SIWZ.**

ROZDZIAŁ VI. WYKAZ OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

1. Formularz ofertowy- **załącznik nr 1.**
2. Oświadczenie wykonawcy, że spełnia wymagania określone w art. 22 ust. 1 Pzp i nie podlega wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z art. 24 ust. 1 i 2 Pzp, - **załącznik nr 2 i 3 do SIWZ.**
3. Aktualny odpis właściwego rejestru, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, w celu wykazania braku podstaw do wykluczenia w oparciu o art. 24 ust. 1 i 2 ustawy, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert, a w stosunku do osób fizycznych oświadczenia w zakresie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy **zał. 3 do SIWZ.**
4. Świadcstwa kwalifikacyjne uprawniające do prowadzenia prac przy instalacji i sieci elektrycznych oraz prac na wysokościach. W przypadku nie posiadania niniejszych uprawnień przez wykonawcę, winien on złożyć oświadczenie, że przed rozpoczęciem prac związanych z pracami elektrycznymi i wysokościowymi, przedłoży zamawiającemu stosowne świadectwa kwalifikacyjne podwykonawców będących realizować te prace. W takim przypadku wykonawca do oferty załącza **pisemne oświadczenie**, że będzie korzystał z podwykonawców, którzy będą posiadali takie uprawnienia.
5. W przypadku złożenia oferty wspólne- pełnomocnictwo do reprezentacji w postępowaniu o udzielenia zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. Wymaga się aby każdy z wykonawców występujących wspólnie złożył dokumenty określone w pkt.2, 3,
6. Wykaz prac, które będą zlecane podwykonawcom, **załącznik nr 4 do SIWZ.**

W przypadku, gdy informacje zawarte w ofercie stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. nr 153, poz. 1503) wykonawca zastrzega ich tajność na formularzu oferty określając numery stron.

ROZDZIAŁ VII. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO

Warunkiem podpisania umowy będzie:

- 1) aby wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3% maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania zamawiającego wynikającego z umowy.
- 2) opłaconej polisy na kwotę min. **60 000,00 zł**, a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie związanym z przedmiotem zamówienia.

ROZDZIAŁ VIII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie zamawiającego:

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Konfederacka 4
60-281 Poznań

Sekretariat, nie później niż **do dnia 23.08.2012 r. do godziny 12⁰⁰**

2. Wszystkie oferty otrzymane po wymienionym wyżej terminie zostaną zwrócone wykonawcom bez otwierania.

ROZDZIAŁ IX. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Wykonawca pozostaje związany ofertą przez 30 dni od dnia otwarcia ofert.

ROZDZIAŁ X. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Termin wykonania zamówienia- od dnia zawarcia umowy **do dnia 31.12.2012 r.**

ROZDZIAŁ XI. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT

W siedzibie zamawiającego:

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Konfederacka 4
60-281 Poznań

pok. nr 10, **dnia 23.08.2012 r. o godzinie 12¹⁵.**

ROZDZIAŁ XII. OPIS KRYTERIUM, KTÓRYM ZAMAWIAJĄCY BĘDZIE KIEROWAŁ SIĘ PRZY WYBORZE OFERTY, WRAZ Z PODANIEM SPOSOBU OBLICZANIA PUNKTACJI

1. Zamawiający przy ocenie oferty będzie kierował się kryterium zaproponowanej stawki netto- 100%.
2. Wykonawca podaje w ofercie ryczałtową stawkę roboczogodziny obejmującą wszystkie branże.
3. Najkorzystniejsza oferta (najniższa ryczałtowa wartość netto stawki godzinowej- roboczogodzina) otrzyma 100 punktów.
4. Sposób obliczenia punktów:

$$IP = (STN : STR) \times 100$$

IP- ilość punktów rozpatrywanej oferty,

STN- zaproponowana najniższa stawka roboczogodziny (stawka netto),

STR- zaproponowana stawka roboczogodziny badanej oferty (stawka netto).

ROZDZIAŁ XIII. WARTOŚĆ POSTĘPOWANIA

Wartość postępowania stanowić będzie szacowana kwota (netto) przeznaczona przez zamawiającego. Kwota netto przeznaczona przez zamawiającego na realizację przedmiotu zamówienia odczytana będzie podczas otwarcia ofert. Odczytana kwota będzie maksymalną kwotą (wartością) jaką zamawiający określi wartość umowy z wykonawcą, który przedstawi najkorzystniejszą ofertę. **Uwaga!** Wartość netto umowy obejmuje wartość usługi i koszty materiałów.

ROZDZIAŁ XIV. WADIUM

Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium.

ROZDZIAŁ XV. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

Zamawiający wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 3% maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania zamawiającego wynikającego z umowy.

Zabezpieczenie może być wnoszone według wyboru wykonawcy przed podpisaniem umowy w jednej lub w kilku formach, określonych w art. 148 Ustawy Pzp.

ROZDZIAŁ XVI. INFORMACJA O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI ORAZ PRZEKAZYWANIA OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW , A TAKŻE WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI

1. Pracownikiem uprawnionym ze strony zamawiającego do bezpośredniego kontaktowania się z wykonawcami jest specjalista ds. zamówień publicznych Pan Jerzy Czapliński.
2. W prowadzonym postępowaniu wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, i inne dokumenty przekazywane będą drogą pisemną (porozumiewanie się pomiędzy stronami postępowania będzie następowało bezpośrednio do siedziby zamawiającego i wykonawcy lub za pomocą Poczty lub poczty kurierskiej). Zamawiający dopuszcza także drogę faksową lub elektroniczną. Zastosowanie mają przepisy ustawy Pzp zawarte w art. 27.
3. Wykonawca może zwrócić się do zamawiającego o wyjaśnienie treści SIWZ. Zamawiający jest obowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert , pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści SIWZ wpłynął do zamawiającego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści SIWZ wpłynął po upływie terminu składania wniosku lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, zamawiający może udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpatrzenia. Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku.

ROZDZIAŁ XVII. POUCZENIE O ŚRODKACH OCHRONY PRAWNEJ PRZYSŁUGUJĄCYCH WYKONAWCY W TOKU POSTĘPOWANIA O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA

Zgodnie z art. 179 ust 1 i 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych środki ochrony prawnej przysługują wykonawcy, a także innemu podmiotowi jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu danego zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez zamawiającego przepisów ustawy Pzp.

Odwołanie przysługuje wyłącznie od niezgodnej z przepisami ustawy czynności zamawiającego podjętej w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub zaniechania czynności, do której zamawiający jest zobowiązany na podstawie ustawy.

Odwołanie powinno wskazywać czynności lub zaniechanie czynności zamawiającego, której zarzuca się niezgodność z przepisami ustawy, zawierać zwięzłe przedstawienie zarzutów, określić żądanie oraz wskazywać okoliczności faktyczne i prawne uzasadniające wniesienie odwołania.

Odwołanie wnosi się do Prezesa Izby w formie pisemnej albo elektronicznej opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Odwołujący przesyła kopię odwołania zamawiającemu przed upływem terminu do wniesienia odwołania w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią przed upływem tego terminu.

Do odwołania mają zastosowanie szczegółowe przepisy zawarte w Dziale VI „Środki ochrony prawnej” Rozdział 2 Ustawy Pzp.

ROZDZIAŁ XVIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia mają zastosowanie przepisy Ustawy Prawo zamówień publicznych.

ROZDZIAŁ XIX. ISTOTNE DLA STRON POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE ZMIAN TREŚCI UMOWY ZGODNIE Z ART. 144 UST.1 USTAWY PRAWO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

Zmiany zapisów umowy mogą być wprowadzone na zasadach obowiązujących w art. 144 ust.1. Ustawy Prawa zamówień publicznych, w formie pisemnej (aneks do umowy). Zamawiający dopuszcza również zmianę wynagrodzenia umownego Wykonawcy w przypadku ustawowej zmiany powszechnie obowiązujących przepisów w zakresie wysokości stawki podatku od towarów i usług na przedmiot zamówienia.

Załączniki do SIWZ:

1. Formularz ofertowy do postępowania ZP-5/PN/2012. – **załącznik nr 1.**
2. Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu **art. 22 ust. 1** ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 113, poz.759 z późniejszymi zmianami)- **załącznik nr 2.**

3. Oświadczenie, że wykonawca nie podlega wykluczeniu na podstawie art. 24 Ustawy Pzp-art. 24 ustawy z dnia z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 113, poz.759 z późniejszymi zmianami)-
załącznik nr 3.
4. Wykaz prac, które będą zlecane podwykonawcom- **załącznik nr 4.**
5. Wzór umowy- **załącznik nr 5.**

**Niniejszą Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia wraz z załącznikami
Zatwierdzam:**

Wiceprezes Zarządu

Bogdan Naruzna

FORMULARZ OFERTOWY DO POSTĘPOWANIA ZP-5/PN/2012

1.

Przedmiot przetargu nieograniczonego	Bieżąca, całodobowa, techniczna obsługa i konserwacja nieruchomości stanowiących zasób i administrowanych przez PTBS Sp. z o.o. w Poznaniu, znajdujących się w Poznaniu przy ulicach: ul. Kosynierska 7A-F, 10, 10,A, 10B, 12 -26, ul. Górczyńska 8-12A, ul. Palacza 3-5A, ul. Grabowa 22, 22A, 22B, 22C, ul. Konfederacka 4,
ZAMAWIAJĄCY	Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Konfederacka 4 60-281 Poznań NIP: 778-12-25-831 Regon: 630682977 Strona internetowa: www.ptbs.pl Mail: sekretariat@ptbs.pl Tel. (061) 85-08-321; fax (061) 85-08-340
WYKONAWCA	Nazwa wykonawcy kod pocztowy i miejscowość ulica i numer budynku NIP REGON nr telefonu nr faksu
Oferowana stawka roboczogodziny	Zaokrąglić do dwóch miejsc po przecinku:
ul. Kosynierska 7A-F, 10,10,A,10B, 12 -26, ul. Górczyńska 8-12A, ul. Palacza 3-5A, ul. Grabowa 22,22A, 22B, 22C, ul. Konfederacka 4.	Zryczałtowana wartość za jedną roboczogodzinę netto..... słownie: wartość netto (stawka netto) za jedną roboczogodzinę;

2. Oświadczamy, że zawarty w Specyfikacji Istotnych Warunkach Zamówienia wzór umowy został przez nas zaakceptowany i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy na warunkach w niej określonych oraz w miejscu i terminie wyznaczonym przez zamawiającego.

3. Do niniejszej oferty załączamy:

- a) Oświadczenie wykonawcy, że spełnia wymagania określone w art. 22 ust. 1 Pzp i nie podlega wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z art. 24 ust. 1 i 2 Pzp- **wg załącznika nr 2 i 3 do SIWZ**,
- b) Aktualny odpis właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
- c) Wykaz prac, które będą zlecane - **załącznik nr 4 do SIWZ**. W przypadku jeżeli Wykonawca nie przewiduje podwykonawców- wpisuje „nie dotyczy” i załącza załącznik do oferty,
- d) **Świadcstwa kwalifikacyjne** uprawniające do prowadzenia prac przy instalacji i sieci elektrycznych oraz prac na wysokościach (w przypadku posiadania takich uprawnień). W przypadku nie posiadania takich uprawnień wykonawca składa **pisemne oświadczenie**, że będzie korzystał z podwykonawców, którzy będą posiadali takie uprawnienia.
- e) Pełnomocnictwo do reprezentacji w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
(w przypadku złożenia oferty wspólne, Wymaga się aby każdy z wykonawców występujących wspólnie złożył dokumenty określone w pkt. a), b)).
- f) inne dokumenty dodatkowe wg uznania wykonawcy:

.....
4. Oferta zawierastron ponumerowanych

5. Zastrzegamy tajność następujących stron.....

.....,dnia.....

.....
Pieczętka i podpis
uprawnionego przedstawiciela Wykonawcy

Załącznik nr 2 do SIWZ

OŚWIADCZENIE

o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu

art. 22 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych,
(tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 113, poz.759 z późniejszymi zmianami)

Przystępując do postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego organizowanego przez Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Ja (imię i nazwisko),

zamieszkały

reprezentując firmę (nazwa firmy)

jako – upoważniony na piśmie lub wpisany w rejestrze
w imieniu reprezentowanej przeze mnie firmy oświadczam, że:

1. posiadamy uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień (art. 22 ust. 1 pkt. 1);
2. posiadamy niezbędną wiedzę i doświadczenie (art. 22 ust. 1 pkt. 2),
3. dysponujemy potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia (art.22 ust.1 pkt. 3);
4. znajdujemy się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia (art.22 ust.1 pkt. 4);

.....
miejsowość, data

.....
**podpisy osób/-y uprawnionych/-ej do
reprezentowania Wykonawcy w
dokumentach rejestrowych lub we
właściwym upoważnieniu**



OŚWIADCZENIE

**że wykonawca nie podlega wykluczeniu na podstawie art. 24 Ustawy Pzp-
art. 24 ustawy z dnia z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych,
(tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 113, poz.759 z późniejszymi zmianami)**

*Przystępując do postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego w trybie przetargu
nieograniczonego organizowanego przez Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.*

Ja (imię i nazwisko),

zamieszkały

reprezentując firmę (nazwa firmy)

**jako – upoważniony na piśmie lub wpisany w rejestrze
w imieniu reprezentowanej przeze mnie firmy oświadczam, że:**

Nie podlegamy wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na
podstawie art. 24 ust.1 i ust. 2.

.....
miejsowość, data

.....
**podpisy osób/-y uprawnionych/-ej do
reprezentowania Wykonawcy w
dokumentach rejestrowych lub we
właściwym upoważnieniu**



Załącznik nr 4 do SIWZ

Wykaz prac, które będą zlecane podwykonawcom (W przypadku jeżeli wykonawca nie przewiduje podwykonawców- wpisuje „nie dotyczy” i załącza niniejszy załącznik do oferty).

Lp.	Rodzaj prac	Zakres prac	Uwagi

(miejsowość, data)

podpis uprawnionego przedstawiciela
Wykonawcy

Załącznik nr 5 do SIWZ

Wzór umowy

UMOWA PTBS Nr...../2012

zawarta w dniu 2012 r., w Poznaniu pomiędzy:

Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Konfederackiej 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000030524, wysokość kapitału zakładowego: 84.309.000,00 zł., posiadającą numer NIP: 778-12-25-831, numer REGON: 630682977 zwaną dalej **Zamawiającym**

reprezentowaną przez:

Arkadiusza Stasicę – Prezesa Zarządu
Bognę Narożną -Wiceprezesa Zarządu

a

.....
.....
zwaną/ym/yami dalej Wykonawcą

§ 1

1. Zamawiający oświadcza, że niniejsza umowa zostaje zawarta z Wykonawcą, którego oferta została wybrana w dniu _____ 2012 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 2010r. Nr 113, poz.759 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. Oferta Wykonawcy oraz specyfikacja istotnych warunków zamówienia stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 2

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do realizacji usługi polegające na: bieżącej, całodobowej przez wszystkie dni w roku, obsłudze technicznej i konserwacyjnej nieruchomości stanowiących zasób własny Zamawiającego oraz nieruchomości administrowanych przez Zamawiającego położonych w Poznaniu, przy ul.:
.....
.....
(dalej: 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 sanitarnej – 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 wodociągowych i kanalizacyjnych, będących własnością Zamawiającego, instalacji i urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku, przyrządów pomiarowych wody, energii cieplnej. 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.
 - 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-biacharskiej – polegających w szczególności na wykonywaniu czynności związanych z przeglądami stanu pokryć dachowych ,wykonywaniu drobnych prac dekarско-biacharskich, czyszczeniu rynien, rur spustowych . Zakres czynności konserwacyjnych obejmuje w szczególności prace określone w załączniku nr 5- „Zakres czynności konserwacyjnych w branży dekarско-biacharskiej” .
- e) inne czynności nie wymienione w branżach obejmują w szczególności prace określone w załączniku nr 6- „Inne działania nie wymienione w branżach”
3. W ramach niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia przez cały rok (wszystkie dni w roku) całodobowego pogotowia technicznego dla Nieruchomości. W ramach pogotowia technicznego Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:
- a) zabezpieczenia całorocznej, całodobowej gotowości, zapewniającej niezwłoczne przystąpienie Wykonawcy do zabezpieczania i usuwania awarii występujących na terenie Nieruchomości, nie później niż w ciągu dwóch godzin od chwili przyjęcia zgłoszenia od najemcy/użytkownika lub przedstawiciela Zamawiającego,
 - b) umieszczenia w budynku, w miejscu wskazanym przez przedstawiciela Zamawiającego, czytelnej informacji z numerem telefonu pod którym można zgłaszać wystąpienie awarii,
 - c) niezwłocznego powiadamiania odpowiednich służb miejskich i właściwych instytucji w przypadkach awarii i zdarzeń, których skala i rozmiar uszkodzeń przekracza możliwości wykonawcze i techniczne Wykonawcy,
 - d) niezwłocznego telefonicznego informowania Zamawiającego o wystąpieniu i zabezpieczeniu awarii.
- Zakres czynności wykonywanych przez Wykonawcę w ramach pogotowia technicznego określony jest w Załączniku Nr 7 – „Zakres czynności wykonywanych w ramach pogotowia technicznego”.
4. W celu umożliwienia Wykonawcy realizacji niniejszej umowy, w szczególności wykonywania czynności w ramach pogotowia technicznego, Zamawiający zobowiązany jest udostępnić Wykonawcy dostęp do pomieszczeń z urządzeniami technicznymi.

§ 3

Umowa zostaje zawarta, na czas określony z mocą obowiązującą od dnia _____ 2012 roku do dnia _____ 2012 roku.

§ 4

1. Wykonawca oświadcza, że posiada ważną polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej w związku przedmiotem zamówienia, 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 i 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 niniejszą umowę z zachowaniem należytej staranności, zasad bezpieczeństwa bhp i p.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 wyniknąć 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 przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązany jest udzielić Zamawiającemu wszelkich informacji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności powstania wypadku.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania podczas realizacji niniejszej umowy, 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 powstałych w związku realizacją niniejszej umowy, 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 w ramach niniejszej umowy czynności oraz zakupionych i zastosowanych materiałów, a także używanych urządzeń.

A

§ 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. Wykonawca zobowiązuje się do tego, iż służbowy telefon Wykonawcy, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu będzie aktywny przez 24 godziny na dobę.
4. Zmiana osób wyznaczonych do kontaktu, o których mowa w niniejszym paragrafie nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest informować Zamawiającego o każdej zmianie osób wskazanych do kontaktu, zmianie służbowego numeru telefonicznego oraz adresu e mail, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 24 godzin.
6. W przypadku niezrealizowania obowiązku, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, Wykonawca ponosi wszelkie ujemne tego skutki.

§ 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 niniejszej umowy,
 - 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,
 - 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 regulacją niniejszej umowy,
 - g) wyposażenie pracowników realizujących czynności objęte niniejszą umową w schludny ubiór roboczy oraz egzekwowanie umieszczania przez nich w widocznym miejscu na ubraniu roboczym identyfikatorów, zawierających co najmniej następujące dane: imię nazwisko i nazwa firmy,
 - h) telefoniczne – a w razie żądania Zamawiającego osobiste - zgłaszanie się każdego dnia roboczego (tj. od poniedziałku do piątku) do godziny 16.00 przedstawiciela Wykonawcy do przedstawiciela Zamawiającego, w celu uzgodnienia i przyjęcia do realizacji w wyznaczonych terminach określonych czynności konserwacyjnych, wykonania napraw, likwidacji usterek i awarii, itp.
 - i) na każde żądanie Zamawiającego przerywanie wykonywania czynności objętych niniejszą umową wraz z zabezpieczeniem miejsca wykonanych już prac przed dostępem osób trzecich oraz ich zniszczeniem,

- j) niezwłoczne powiadomianie Zamawiającego o zauważonych i ujawnionych na terenie Nieruchomości zagrożeniach dla życia i zdrowia.

§ 9

1. Wykonywane w ramach niniejszej umowy czynności 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,
2. Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu wszelkie certyfikaty, dokumenty zgodności z polską normą, aprobaty techniczne dotyczące zastosowanych lub wbudowanych materiałów.

§ 10

1. Do obowiązków Zamawiającego należy w szczególności:
 - a) udzielanie wszelkich informacji, niezbędnych do prawidłowego wykonywania niniejszej umowy,
 - b) comiesięczny odbiór prawidłowo zrealizowanych czynności objętych niniejszą umową,

§ 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 faktycznie i w sposób uzasadniony 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 plus obowiązujący podatek VAT (słownie: _____)
4. Zasady związane z rozliczaniem wynagrodzenia, o którym mowa w ust.1, ust. 2, zostają szczegółowo uregulowane w dalszych postanowieniach 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 zestawienia wykonanych czynności, opatrzonego podpisem przedstawiciela Zamawiającego oraz adnotacją: „zatwierdzam - bez uwag”, 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 przez Zamawiającego na podstawie faktury, i płatne będzie w terminie 21 dni od daty doręczenia do siedziby Zamawiającego, prawidłowo wystawionej faktury wraz z załącznikami, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przelewem na wskazany na fakturze rachunek bankowy Wykonawcy. Za usługi wykonane nieprawidłowo wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 13

1. Przedstawiciel Zamawiającego w terminach przez siebie wyznaczonych, zastrzega sobie prawo przeprowadzania w obecności przedstawiciela Wykonawcy doraźnych kontroli, mających na celu ocenę jakości realizacji przedmiotu umowy. O terminie kontroli przedstawiciel Wykonawcy zostanie powiadomiony telefonicznie pod numerem telefonu do kontaktów, o którym mowa w par. 7 niniejszej umowy. W przypadku nie stawienia się przedstawiciela Wykonawcy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie Zamawiający ma prawo przeprowadzić kontrolę pod nieobecność Wykonawcy.
2. Z przeprowadzonych kontroli, o których mowa w ust. 1, sporządzany będzie protokół zwany „protokołem z kontroli doraźnej”.
3. W przypadku zastrzeżeń przedstawiciela Zamawiającego, w zakresie jakości, sposobu, terminowości realizowania, bądź nie realizowania czynności objętych niniejszą umową, protokół zostanie przekazany w formie pisemnej do wiadomości Wykonawcy, wraz z wyznaczeniem każdorazowo terminu usunięcia opisanych i wykazanych nieprawidłowości, a także stanowić będzie załącznik do comiesięcznego zestawienia, o którym mowa w paragrafie 12 ust. 1 lit a) niniejszej umowy.
4. Usunięcie nieprawidłowości 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 comiesięcznym zestawieniem, o którym mowa w paragrafie 12 ust. 1 lit a) niniejszej umowy.

Zapłata wynagrodzenia następuje zgodnie z §12.

5. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę, nieprawidłowości w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej, obciążając kosztami ich usunięcia Wykonawcę, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę.
6. Zlecenie przez Zamawiającego usunięcia nieprawidłowości przez osoby trzecie nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku uiszczenia kar umownych i zaspokojenia ewentualnych dalszych roszczeń odszkodowawczych Zamawiającego.

§ 14

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

§ 15

1. Odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie wymaga pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej z podaniem uzasadnienia.
2. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy Wykonawca ma obowiązek sporządzić przy udziale Zamawiającego protokół z czynności będących w trakcie realizacji, 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. W przypadku zaistnienia sytuacji powyżej opisanej, Zamawiający dokona odbioru dotychczas zrealizowanych czynności oraz zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za czynności wykonane prawidłowo do dnia odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania jak również zapłaci za zużyte do ich wykonania materiały i urządzenia.

§ 16

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za prawidłowe wykonanie przedmiotu niniejszej umowy i zobowiązuje się wykonywać czynności objęte niniejszą umową z zachowaniem należytej staranności, obowiązujących przepisów prawa, zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy na zasadach przewidzianych w niniejszej umowie i Kodeksie cywilnym.

§ 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 nieprawidłowości, o których mowa w paragrafie 13 niniejszej umowy w wysokości 0,1% łącznego wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa § 11 ust. 3 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia następnego po upływie wyznaczonego terminu.
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. Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy:
 - a) Wykonawca zaprzestał świadczenia usług objętych niniejszą umową i pomimo wezwania nie przystąpił do realizacji umowy, a przerwa trwa co najmniej 3 dni.

- b) Wykonawca otrzymał od Zamawiającego, w ciągu 1 miesiąca kalendarzowego, trzy udokumentowane upomnienia w formie „notatki z kontroli doraźnej”;
 - c) Wykonawca i osoba/osoby skierowane przez Wykonawcę do realizacji czynności objętych niniejszą umową, nie stosują się do zapisów zawartych w § 16 ust.1.
2. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym przez Zamawiającego, Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu należycie wykonanej części umowy.

§ 19

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, w wysokości 3% maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego wynikającego z niniejszej umowy, określonego w § 11 ust. 3 niniejszej umowy na kwotę(słownie: złotych) Wykonawca złoży w formie w dniu zawarcia umowy, jednakże przed jej podpisaniem.
2. Zabezpieczenie przeznaczone jest na zabezpieczenie należytego wykonania umowy i zostanie zwrócone lub zwolnione w ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy.

§ 20

1. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. 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).
4. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem przepisu ust. 3 podlega unieważnieniu.

§ 21

1. Cesja praw i obowiązków wynikających z 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.

§ 22

1. Ewentualne spory związane ze stosowaniem niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
2. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie adresu.
3. W przypadku nie zrealizowania zobowiązania wskazanego w ust.2, wszelką korespondencję dostarczoną pod adres wskazany na wstępie niniejszej umowy, uważa się za skutecznie doręczoną.

§ 23

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

Załączniki do umowy:

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

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

**Załącznik nr 1 do umowy
(formularz ofertowy)**

Załącznik do umowy nr 2

**ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH W BRANŻY
OGÓLNOBUDOWLANEJ**

A. Prace murarsko- malarskie, a w szczególności:

1. Naprawa uszkodzeń powstałych w wyniku prac konserwacyjnych innych branż.
2. Zbicie oraz odtworzenie zbitych i odspojonych tynków na klatkach schodowych i na elewacjach do 2 m² w 1 miejscu.
3. Drobne naprawy schodów, podestów, murków, chodników, terenów utwardzonych, przy danym budynku.

B. Pozostałe prace, a w szczególności:

1. Drzwi wejściowe do budynków i pomieszczeń wspólnych;

- smarowanie i reperacja zamków i zawiasów drzwiowych, drzwi wejściowych do budynków, do pomieszczeń wspólnych i altanek śmietnikowych, jeśli są własnością Zamawiającego,

- regulacja, naprawa lub wymiana uszkodzonych zamków i klamek oraz wkładek,
- dorabianie kluczy,
- uzupełnianie oleju, regulacja, konserwacja, naprawa i wymiana samozamykaczy,
- regulacja i dopasowanie drzwi wejściowych do budynku i pomieszczeń wspólnych,
- wymiana pękniętych i uzupełnienie brakujących szyb, w stolarnie drzwiowej budynków i pomieszczeń wspólnych (w razie potrzeb),

2. Okna (w częściach wspólnych)

- wymiana uszkodzonych zawiasów, zakrętek i śrub w oknach na klatkach schodowych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnych (w wyjątkowych sytuacjach również w mieszkaniach),
- wymiana pękniętych uzupełnienie brakujących szyb, uzupełnianie uszczelek w stolarnie oraz ślusarce okiennej budynków i pomieszczeń wspólnych (w razie potrzeb),

3. Inne

-montaż wszelkiego rodzaju tablic informacyjnych i ostrzegawczych, zgodnie ze wskazaniami Zamawiającego.

Czas reakcji Wykonawcy na zgłoszenie Zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

Załącznik do umowy nr 3

ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH W BRANŻY SANITARNEJ (HYDRAULICZNEJ)

Instalacja wodociągowa CW i ZW, a w szczególności:

- 1) usunięcie miejscowych przecieków na instalacji wodociągowej (dot. części wspólnych) oraz naprawa wraz z wymiana rury do 3,00 mb.
- 2) kontrola prawidłowości działania urządzeń pomiarowych oraz zaworów termoregulacyjnych oraz w razie konieczności ich wymiany,
- 3) wymiana zaworów przelotowych zimnej i ciepłej wody na rurociągach.

Instalacja kanalizacyjna, a w szczególności:

- 1) uszczelnianie rur kanalizacyjnych w częściach nieruchomości wspólnej,
- 2) uszczelnianie i uzupełnianie brakujących pokryw w rewizjach na pionach kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 3) czyszczenie: wpustów ściekowych, studzienek kanalizacyjnych, rur spustowych i osadników deszczowych bez konieczności wykonywania robót ziemnych,
- 4) udroźnianie pionów kanalizacyjnych łącznie z odpowietrzaniem w częściach nieruchomości wspólnej,
- 5) udroźnianie poziomów kanalizacyjnych do pierwszej studzienki rewizyjnej na przykanaliku.
- 6) wymiana odcinków do 3 mb rur kanalizacyjnych wraz z podejściami.

Instalacja centralnego ogrzewania, a w szczególności:

- 1) sprawdzenie i uzupełnianie poziomu wody w instalacji c.o. odpowietrzanie instalacji c.o.
- 2) uruchamianie nie sprawnych (nie grzejących) pojedynczych grzejników- płukanie, regulacja wraz z wymianą elementów niezbędnych do uruchomienia grzejnika np. zaworów grzejnikowych,
- 3) likwidacja miejscowych przecieków,
- 4) miejscowe uzupełnienie uszkodzonej izolacji na rurociągach (c.o. i cw.) do 3 mb. w jednym miejscu).
- 5) odpowietrzanie pionów c.o. w częściach wspólnych.

Czas reakcji Wykonawcy na zgłoszenie Zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

Załącznik do umowy nr 4

ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH W BRANŻY ELEKTRYCZNEJ, a w szczególności:

- 1) sprawdzenie jeden raz w miesiącu stanu plomb i zamknięć głównych elementów rozdziału i pomiaru energii elektrycznej jak: szafy rozdzielcze, szafy (wnęki) licznikowe obwodów administracyjnych na okoliczność nielegalnego poboru energii, gdzie umowna odpowiedzialność za właściwy stan instalacji spoczywa na odbiorcy. W przypadku podejrzeń nielegalnego poboru energii- natychmiastowe odłączenie lub (i) zerwania plomby należy pilnie powiadomić administratora Zamawiającego,
- 2) na wniosek zamawiającego sprawdzanie oraz wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących opraw oświetleniowych i osprzętu elektrycznego w pomieszczeniach wspólnych, wejściach do budynków, klatkach schodowych, pomieszczeniach piwnicznych oraz węzłach cieplnych,
- 3) wymiana żarówek, opraw i kloszy oraz jarzeniówek i starterów, dotyczy wejść do budynków, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych, lamp parkowych, - na bieżąco,
- 4) wymiana zabezpieczeń zwarciovych i termicznych w pomieszczeniach wspólnych,
- 5) Wymiana uszkodzonych elementów w tablicach rozdzielczych. Malowanie (oznakowanie) brakujących napisów, oznaczeń, schematów. Dorabianie brakujących osłon, dekli i zamknięć łącznie z kłódkami uniwersalnymi energetycznymi,
- 6) regulacja lub wymiana automatów schodowych na klatkach schodowych,
- 7) regulacja , naprawa , wymiana czujników ruchu,
- 8) regulacja, wymiana, naprawa elektrozaczepów,
- 9) naprawa, wymiana zabezpieczeń, styczników, przycisków włączników, zegarów itp.
- 10) na wniosek zamawiającego czyszczenie lamp parkowych,
- 11) inne w miarę wystąpienia i potrzeb dotyczące branży elektrycznej.

Czas reakcji Wykonawcy na zgłoszenie Zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

Załącznik do umowy nr 5

ZAKRES CZYNNOŚCI KONSERWACYJNYCH W BRANŻY DEKARSKO

BLACHARSKIEJ, a w szczególności:

- 1) przegląd stanu pokryć dachowych – na wniosek zamawiającego, naprawa, wymiana wyłazów dachowych, ław kominowych, rynien, rur spustowych, koryt i koszy ściekowych, uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów pod rynnowych, parapetów zewnętrznych i innych na elewacji i dachu,
- 2) naprawa i uszczelnienie pokryć dachowych, tzn. wymiana, przełożenie lub uzupełnienie pokryć do 2 m² w miejscu,
- 3) naprawa i usuwanie przerwanych lub uszkodzonych elementów dachowych: wymiana rynien i uchwyty wraz z lejami do 2 mb. sztucerów, kolan, uchwyty i rur spustowych do 2 mb.
- 4) czyszczenie , rur spustowych, koryt i koszy ściekowych z zanieczyszczeń przez osoby posiadające uprawnienia do pracy na wysokości,
- 5) usuwanie sopli z zachowaniem warunków bezpieczeństwa przez osoby posiadające uprawnienia do pracy na wysokości,
- 6) naprawa poszycia daszków nad wejściami do budynków o pow. do 4 m² w miejscu,
- 7) naprawa wyłazów dachowych wraz z wymianą okuć,
- 8) montaż kratki wentylacyjnych na stropodachach,
- 9) zakładanie kolcy na ptaki na wniosek zamawiającego.

Czas reakcji Wykonawcy na zgłoszenie Zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

Załącznik do umowy nr 6

INNE DZIAŁANIA NIE WYMIENIONE W BRANŻACH, a w szczególności:

- 1) mocowanie znaków drogowych na wewnętrznych drogach komunikacyjnych,
- 2) prowadzenie prac naprawczych i modernizacyjnych na placach zabaw,
- 3) montaż blokad parkingowych,
- 4) prace związane z oznaczeniem poziomym jezdni, chodników i miejsc parkingowych,
- 5) naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem wymiany rozmównicy ,centrali i unifonów.

Czas reakcji Wykonawcy na zgłoszenie Zamawiającego nie dłużej niż 48 godzin z wyłączeniem awarii.

A
14

Załącznik do umowy nr 7

Pogotowie- działania po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy

1. Dyżur pogotowia w godzinach od 16⁰⁰ do 8⁰⁰ w dni robocze oraz całodobowo w dni wolne od pracy.
2. Zapewnienie dyżuru polegającego na zabezpieczeniu i usuwaniu awarii występujących w nieruchomości, niezwłocznie (nie później niż w ciągu 1 h) od chwili zgłoszenia przez użytkownika lub przedstawiciela Zamawiającego.
3. Podejmowanie działań i decyzji w przypadku awarii lub uszkodzeń instalacji ciepłowniczej, wodno-kanalizacyjnej i innej, a w przypadku awarii lub uszkodzeń przekraczających możliwości wykonawcze, uruchomienie innych służb lub podwykonawców z powiadomieniem administratora o sytuacji,
4. W przypadku naruszenia porządku lub nagłych zdarzeń, np. pożaru, włamań, kradzieży itp. powiadomienie odpowiednich służb miejskich i administratora oraz podjęcie działań zapobiegawczych i zabezpieczających zgodnych z zasadami bhp i p.poż.
5. Umieszczenie na klatkach schodowych w widocznym miejscu czytelnej informacji z numerem telefonu, pod którym można zgłaszać awarie.

PROTOKÓŁ ODBIORU

zrealizowanych czynności konserwacyjnych w budynkach mieszkalnych przy ul.
w Poznaniu oraz zużytych materiałów do konserwacji w miesiącu ____ roku

- 1) W dniuroku dokonano odbioru czynności całodobowej przez wszystkie dni w roku obsługi konserwacyjnej nieruchomości położonej jak wyżej oraz zużytych do konserwacji materiałów zgodnie z umową nr z dnia
- 2) W trakcie realizowanej usług w miesiącu konserwacji w/w nieruchomości Wykonawca nie zrealizował w ustalonym terminie stwierdzonych w czasie rutynowych kontroli wad i usterek:
 - a)
 - b)
 - c)
- 3) Nałożone kary z tytułu niewykonanych rutynowych czynności konserwacyjnych i zleconych przez Przedstawiciela PTBS :
 - a)
 - b)
- 4) Uwagi:
 - a)
 - b)
- 5) Na tym protokół zakończono i podpisano.

Poznań, dnia _____

1.
2.

(Czytelne podpisy wszystkich uczestników czynności odbiorowych)

Polisa Ubezpieczeniowa nr _____ - zał. nr 9 do umowy

KRS/ Wypis z Rejestru Ewidencji Działalności Gospodarczej Wykonawcy- zał. nr 10 do umowy.

