

UMOWA Nr...../BZP/681/ 2020

W dniu pomiędzy:

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Grudziądzu przy ul. Curie –Sklodowskiej 5-7, działającą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego - rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000039577 z kapitałem zakładowym w wysokości 173 896 000 PLN, zwaną w dalszej części „Zamawiającym”

prawidłowo reprezentowaną zgodnie z aktualnym odpisem z KRS przez:

Leszka Czaplewskiego - Prezesa Zarządu

Wiesława Kozłowskiego – Wiceprezesa Zarządu

a

.....

.....

zwanym w dalszej części „Wykonawcą”

prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:

.....

.....

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy, w trybie przetargu nieograniczonego została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na **Wykonaniu prac konserwacyjnych i usuwaniu awarii instalacji wodno– kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i instalacji gazowej w budynkach administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Część ... , których wykaz adresowy przedstawia załącznik nr 1 do umowy. Zakres czynności objętych przedmiotem zamówienia określa załącznik Nr 2 do umowy.**
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany ilości budynków wykazanych w załączniku Nr 1 w przypadkach:
 - a) przyjęcia nieruchomości w administrowanie,
 - b) zbycia nieruchomości,
 - c) odstąpienia przez prywatnego właściciela od administrowania nieruchomością przez MPGN,
 - d) podjęcia indywidualnej decyzji wspólnoty w zakresie zmiany firmy świadczącej usługi.
3. Prace konserwacyjne, awaryjne i zgłoszenia nagłe po weryfikacji przez administratorów technicznych będą zgłaszane codziennie telefonicznie lub drogą e-mailową; Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania raz w tygodniu drogą mailową informacji zwrotnej na temat zrealizowanych zgłoszeń.
4. Przyjmowanie zgłoszeń oraz usuwanie awarii odbywa się codziennie oraz w dni wolne ustawowo od pracy i w święta w godzinach od godziny 6⁰⁰ do 22⁰⁰, w przypadku zdarzeń nagłych również w pozostałych godzinach.

5. Zgłoszenia przekazywane będą Wykonawcy przez pracowników administracji, jak i mieszkańców budynków. Wykonawca ma obowiązek dostarczyć do administracji potwierdzenie wykonania zgłoszonych prac, a w przypadku zgłoszeń ze strony Mieszkańców uzyskać zgodę na realizację kierownika Biura Obsług Mieszkańców lub uprawnionego pracownika;
6. W przypadku awarii oraz zdarzeń nagłych, Wykonawca zobowiązany jest przystąpić do prac zabezpieczających niezwłocznie **jednak nie później niż w ciągu godz. (zgodnie z czasem zadeklarowanym w ofercie)** od otrzymania zgłoszenia, bieżące prace w terminie do maksymalnie 72 godzin (łącznie z dniami ustawowo wolnymi od pracy i świętami) z wyłączeniem czynności wymagających natychmiastowych interwencji, z uwagi na zagrożenie zdrowia i życia;
7. W przypadku braku możliwości usunięcia awarii Wykonawca zabezpiecza instalację w taki sposób, aby nie spowodowała zagrożenia dla ludzi i obiektów do zamknięcia zaworu głównego włącznie.
8. Przez awarie Strony uznają w szczególności nagłe, niezamierzone uszkodzenie instalacji lub urządzenia technicznego, mogące spowodować zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników budynku, narazić ich na straty materialne, spowodować przerwę w dostawie mediów. Wykonawca podejmuje czynności polegające na usunięciu przyczyn i skutków awarii;
9. Przez zdarzenia nagłe Strony uznają w szczególności gwałtowne, nieprzewidziane uszkodzenie lub zniszczenie obiektu budowlanego, urządzenia technicznego lub systemu urządzeń technicznych powodujące przerwę w ich używaniu lub utratę ich właściwości (pożar, huragan, powódź, katastrofa budowlana).
10. W sytuacji braku możliwości dostępu do lokalu, który jest konieczny do usunięcia awarii lub wykonania innych prac, Wykonawca zobowiązany jest najpóźniej na następny dzień roboczy przekazać informacje do Biura Obsługi Mieszkańców w celu podjęcia działań administracyjnych związanych z dostępem do lokalu.
11. Wykonawca ma obowiązek dostarczyć do administracji potwierdzenie wykonania zgłoszonych prac.

§ 2

Termin realizacji przedmiotu umowy ustala się **od dnia 01.01.2021r. do dnia 31.12.2021r.**

§ 3

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci wynagrodzenie ryczałtowe raz w miesiącu w wysokości: zł brutto
2. Cena ryczałtowa obejmuje koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia w tym podstawowe materiały eksploatacyjne.
3. Kwoty wynagrodzenia za materiały nie wchodzące w zakres ryczałtu (awaryjne) będą każdorazowo ustalane na podstawie indywidualnej wyceny i odrębnych zleceń,
4. Wykonawca w momencie podpisania niniejszej umowy gwarantuje stałą cenę wykonania zamówienia przedstawioną w ust.1.
5. Wysokość wynagrodzenia należna Wykonawcy ulegnie zmianie w przypadku zmiany:
 - a) stawki podatku od towarów i usług,

- b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2002 Nr 200 poz. 1679 ze zm.).
- c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę.

§ 4

Strony ustalają, że ceny jednostkowe materiałów hurtowych Wykonawcy zużytych do wykonania przedmiotu umowy będą ustalone na podstawie odpowiednich dowodów zakupu w okresie ich wbudowania lub średnich notowań z kwartalnika „SEKOCENBUD”, które nie powinny odbiegać od średnich cen lokalnych na rynku.

Ceny jednostkowe najmu sprzętu winny być ustalane wg. rzeczywistych cen najmu zgodnie z fakturami wystawionymi przez Wynajmujących, powiększone o ustalony narzut nie wyższy jednak od uśrednionych cen kwartalnika „SEKOCENBUD”.

§ 5

1. Strony ustalają, że rozliczenie nastąpi 1 raz w miesiącu fakturą po wykonaniu całości prac i ich odbiorze za dany miesiąc, bez uwzględnienia zakupu podstawowych materiałów eksploatacyjnych.
2. Rozliczenie wykorzystanego do zadania materiału nastąpi bezpośrednio po zleconych przez Zamawiającego pracach zgodnie z § 3 pkt. 3 w terminie 30 dni od daty odbioru.
3. Podstawą do wystawienia faktury będzie zatwierdzony przez Zamawiającego kosztorys powykonawczy.
4. Wykonawca będzie wystawiał faktury 1 raz w miesiącu za zużyte materiały na podstawie zatwierdzonych kalkulacji z podziałem na:
 - a) budynki MPGN Sp. z o.o.,
5. Wynagrodzenie będzie płatne w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktury wraz z dokumentami rozliczeniowymi potwierdzonymi przez pracownika Biura Obsługi Mieszkańców.
6. Zamawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy, który nie jest mikroprzedsiębiorcą, małym przedsiębiorcą ani średnim przedsiębiorcą w rozumieniu Załącznika I do Rozporządzenia Komisji UE nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. UE L 187 z dnia 26 czerwca 2014 r.).
7. Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi jedynie na rachunek bankowy wskazany na tzw. Białej Liście Podatników VAT.

§ 6

1. Wykonawca oświadcza, że posiada uprawnienia, wiedzę, doświadczenie, a także dysponuje potencjałem technicznym oraz osobami niezbędnymi do wykonywania

zamówienia oraz zobowiązuje się je wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami oraz ponosi z tego tytułu odpowiedzialność odszkodowawczą.

2. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę, osób bezpośrednio wykonujących czynności związane z przedmiotem zamówienia zgodnie z zaproszeniem do składania ofert.
3. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wykaz osób zatrudnionych przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę, które wykonują czynności wskazane w zaproszeniu wraz z dokumentami potwierdzającymi fakt zatrudnienia tych osób.
4. W przypadku stwierdzenia, że czynności, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu wykonywane są przez osoby, które nie są zatrudnione na podstawie umowy o pracę, Zamawiający może nakazać natychmiastowe zaprzestanie wykonywania czynności przez te osoby oraz może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy.
5. Za każdy stwierdzony przypadek wykonywania czynności, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu przez osoby, które nie są zatrudnione na podstawie umowy o pracę, Zamawiający uprawniony jest do naliczania kary umownej w wysokości 1/10 aktualnie obowiązującej kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę, za każdą osobę.
6. Niezależnie od naliczenia kary umownej oraz niezależnie od innych przesłanek wskazanych w umowie, Zamawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli czynności, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu wykonywane są przez osoby, które nie są zatrudnione na podstawie umowy o pracę. Odstąpienie od umowy może nastąpić po jednokrotnym stwierdzeniu naruszenia warunków określonych w umowie.

§7

1. O wykonanych pracach Wykonawca powiadomi Biuro Obsługi Mieszkańców.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontrolowania wykonanych prac przez Wykonawcę pod względem jakości, zakresu i terminowości.

§8

1. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt zapewni narzędzia, sprzęt, środki transportu i materiały niezbędne do wykonania zleconych prac.
2. Wykonawca zobowiązuje się w trakcie realizacji prac do zapewnienia bezpieczeństwa jak też będzie na bieżąco usuwał we własnym zakresie i na własny koszt zbędne materiały, odpady i śmieci w obrębie remontowanego obiektu i na terenie przyległym.

§ 9

Po zakończeniu prac Wykonawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uporządkować teren realizacji prac remontowych i przekazać go Zamawiającemu w terminie ustalonym na odbiór tych prac, dotyczy to także wykorzystywanych pomieszczeń.

§10

W przypadku nieprzystąpienia do wykonania prac w terminie ustalonym w zgłoszeniu lub odstąpienia od zgłoszonych prac, Zamawiający zleci prace innemu podmiotowi a wynikłą

stąd szkodą obciąży Wykonawcę wraz z naliczeniem kar umownych z tego tytułu, o których mowa w §13 niniejszej umowy.

§11

W przypadku 5krotnego opóźnienia w przystąpieniu do zdarzenia/usuwania awarii, a także opóźnienia w naprawie/usunięciu awarii lub w przypadku 3krotnego nie usunięcia zgłoszonego zdarzenia/awarii, a także w przypadku stwierdzenia nadużycia Wykonawcy w postaci zastosowania i montażu materiałów przekraczających zapotrzebowanie na zleczone zdarzenie/awarię, Zamawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia z wyłącznej winy Wykonawcy.

§ 12

Wykonawca odpowiedzialny jest za wykonywanie prac spawalniczych przy użyciu elektrod lub palników zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego.

§ 13

Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za opóźnienie w wykonaniu zakresu robót w wysokości 1% wynagrodzenia miesięcznego ryczałtowego za każdy dzień opóźnienia
 - b) za opóźnienie w przystąpieniu do usuwania awarii, w wysokości 50,00 złotych, za każdy przypadek nieterminowego przystąpienia do usuwania awarii,
 - c) za opóźnienie w usunięciu, wykonaniu wad i usterek stwierdzonych w okresie rękojmi za wady lub w okresie gwarancji objętych usługą, w wysokości 50,00 złotych, za każdy nieterminowy przypadek,
 - d) za odstąpienie od zleconych robót bądź rozwiązanie umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości 20% wynagrodzenia określonego w §3 pkt. 1
 - e) za odstąpienie od umowy bądź rozwiązanie umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, w szczególności z przyczyn określonych w §11 umowy, w wysokości 10 000,00 zł brutto,
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
 - a) za odstąpienie od zleconych robót z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia określonego w §3 pkt. 1
3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody obejmującej również utracone korzyści.

§ 14

Odbiór prac dla każdego zgłoszenia nastąpi jednorazowo po zakończeniu prac w terminie 10 dni od daty zgłoszenia odbioru, z uwzględnieniem wykorzystanych materiałów.

§ 15

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na miesięcy dla wykonanych prac, a dla zamontowanych urządzeń gwarancję zgodną z gwarancją producenta, ale nie krótszą niż 12 miesięcy.
2. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do usuwania na koszt własny ewentualnych usterek i nieprawidłowości wynikających z wadliwego wykonawstwa oraz wad fizycznych użytych materiałów.
3. Ewentualne usterek Wykonawca usunie w terminach wskazanych przez Zamawiającego:
 - a) bezzwłocznie - w przypadku, gdy będą tego wymagały względy bezpieczeństwa,
 - b) najpóźniej na trzeci dzień od dnia zgłoszenia - w pozostałych przypadkach,
 - c) w przypadkach uzasadnionych, Zamawiający dopuszcza możliwość uzgodnienia innego terminu.

§ 16

Zamawiający zapewnia nadzór inwestorski w trakcie realizacji prac.

§ 17

1. Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym oraz niniejszej umowy Zamawiający może odstąpić od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
2. W przypadku istotnej zmiany okoliczności, o której mowa w ust. 1 odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§ 18

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności za zgodą obu stron.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 19

Wszelkie sprawy sporne wynikające z realizacji umowy rozstrzygać będzie rzeczowo właściwy sąd dla siedziby Zamawiającego.

§ 20

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

Wykaz załączników do umowy:

1. Wykaz budynków
2. Zakres czynności objętych przedmiotem zamówienia
3. Protokół odbioru robót
4. Oferta

Wykonawca

Zamawiający

ZAKRES KONSERWACJI URZĄDZEŃ I INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNEJ, C.O., INSTALACJI GAZOWEJ

1. Instalacja wodociągowa (wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji):

Konserwacja instalacji i urządzeń wodociągowych w pomieszczeniach wspólnego użytku polega na:

- usuwaniu przecieków, wymianie uszczelek lub wymianie uszkodzonych zaworów czerpalnych lub przelotowych,
- wymianie odcinków rur w budynku,
- zabezpieczeniu instalacji przed zamrażaniem oraz dokonywaniu odmrożeń instalacji,
- naprawie i wymianie armatury w pralniach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- naprawie zaworów na poziomie i pionach łącznie z wymianą głowic zaworów dławicowych odcinających poszczególne mieszkania lokatorskie,
- wymiana wodomierzy i ich oplombowanie w nowo wybudowanych budynkach oddanych do eksploatacji.

2. Instalacja kanalizacyjna, sanitarna i deszczowa:

Konserwacja instalacji kanalizacyjnej polega na:

- uszczelnieniu złącz,
- oczyszczeniu studzienek rewizyjnych, wpustów podwórzowych,
- udrażnianiu podejść odpływowych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- przeczyszczaniu pionów i poziomów kanalizacyjnych w budynkach wraz z usuwaniem osadów i szlamu,
- sprawdzeniu drożności i wymianie kratki ściekowych w pralniach,
- przeczyszczaniu przykanalika łącznie ze studzienką,
- ochronie elementów instalacji przed wpływami zewnętrznymi i atmosferycznymi w okresie zimowym,
- usuwaniu zatorów powodujących wybijanie wód deszczowych z istniejących wpustów i studzienek,
- wymianie lub uzupełnieniu uszkodzonych bądź niedrożnych elementów instalacji kanalizacyjnej, które powodują niesprawność instalacji lub stwarzają zagrożenie (np. włazów, wpustów deszczowych, odcinków rur spustowych).

3. Instalacja centralnego ogrzewania:

A) Konserwacja instalacji i urządzeń c.o. polega na:

- usuwaniu przecieków,
- malowaniu okresowym rur,
- wymianie uszkodzonych termometrów i manometrów (Zamawiający dostarcza klucze od kotłowni względnie od wymiennikowni) zainstalowanych na rozdzielaczach instalacji wewnętrznej,
- uzupełnianiu uszkodzonej izolacji cieplnej przewodów pionowych i poziomych

- w pomieszczeniach,
- pomiary temperatury w lokalach,
 - demontażu, montażu i oplombowaniu ciepłomierzy podlegających sprawdzeniu w zakresie poprawności ich działania (bez kosztu ciepłomierzy) do eksploatacji.

B) Usuwaniu awarii instalacji centralnego ogrzewania w zakresie:

- odpowietrzanie grzejników,
- wymiana kryzy dławiącej w połączeniach śrubunkowych lub kołnierzowych,
- wymiana pękniętego odcinka rury instalacji c.o.,
- wymiana uszkodzonych zaworów na pionach oraz wymiana uszkodzonych zwykłych i termostatycznych zaworów grzejnikowych,
- w sezonie grzewczym uzupełnianie wody w wewnętrznej instalacji c.o. w budynkach w których znajdują się rozdzielnie ciepłe,
- wymiana niesprawnego grzejnika (pękniętego, przerdzewiałego).

Instalacja gazowa:

- kontrola szczelności gazowej na podstawie zgłoszenia lokatora lub administracji budynków (Biuro Obsługi Mieszkańców),
- uszczelnianie instalacji gazowej wraz z wymianą kształtek instalacyjnych w poszczególnych mieszkaniach i pomieszczeniach wspólnego użytkowania takich jak pralnie, suszarnie, korytarze piwnic, pomieszczenia techniczne, i inne,
- sprawdzenie przejścia przewodów przez mury zewnętrzne budynków,
- sprawdzenie stanu urządzeń gazowych,
- okresowe malowanie na żółto rur gazowych: poziomów i pionów, a także odnawianie oznakowania na szafkach,
- zmiana lokalizacji podłączenia odprowadzenia spalin od pieców gazowych do przewodów kominowych bez zmiany usytuowania pieca – na podstawie opinii kominiarskiej,
- naprawa i konserwacja kurków gazowych na poziomie i pionach gazowych, włącznie z kurkami gazowymi odcinającymi poszczególne mieszkania lokatorskie,
- zabezpieczenie pomieszczeń i szafek na głównych kurkach gazowych,
- ~~naprawa i konserwacja taboretów gazowych (włącznie z wymianą zaworu odcinającego)~~
- ~~wraz z uzupełnieniem pokręteł.~~

PROTOKÓŁ ODBIORU PRAC

spisany w dniu 20.... roku na podstawie nr zgłoszenia
..... z dniaw zakresie dokonanego odbioru:

Adres nieruchomości.....

Nr lokalu

Miejscowość:

Zakres i miejsce wykonanych prac:

.....
(czytelnie wypełnia wykonawca robót)
.....
.....
.....
.....
.....

Uwagi:.....
.....
.....
.....
.....
.....

Pouczenie:

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. stosownie do zapisów art. 6b Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zmianami), art. 681 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964, nr 16, poz. 93 ze zmianami) lub w przypadku budynków wspólnotowych w oparciu o art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku nr 80 poz. 903 ze zmianami) informuje, iż w przypadku nieuzasadnionego wezwania do usunięcia usterki/szkody, którego naprawę na podstawie w/w przepisów miał obowiązek wykonać mieszkaniec lokalu/mieszkania (właściciel, najemca), zastrzegamy sobie możliwość obciążenia wyżej wymienionych kosztami naprawy. Jednocześnie najemca/właściciel lokalu oświadcza, iż został o powyższym poinformowany i zobowiązuje się do pokrycia tychże kosztów.

.....
Czytelny podpis wykonawcy

.....
**Czytelny podpis osoby
potwierdzającej wykonanie prac**

