

(PROJEKT)
UMOWA NR

Załącznik Nr 2b.

zawarta w dniu **01.09.2008 roku** pomiędzy Skarbem Państwa – Urzędem Miejskim w Radomiu z siedzibą w Radomiu przy ulicy Jana Kilińskiego 30, REGON 000516146, NIP 796-00-09-707 reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Radomia w imieniu i na rzecz którego działa na podstawie umowy z dnia 10 listopada 2005 roku Radomskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego “ Administrator “ Spółka z o.o. z siedzibą w Radomiu przy ulicy Waryńskiego 16a zarejestrowane w KRS Nr 0000119241 zwane w dalszej treści umowy “Zleceniodawcą”, reprezentowane przez:

- | | |
|---------|------------------------|
| 1. | - Prezes Zarządu, |
| 2. | - V-ce Prezes Zarządu, |

a

.....z siedzibą przy ul.
w Nr NIP działającym
na podstawie
zwanym w dalszej treści umowy „Zleceniobiorcą ”
reprezentowanym przez:

1.

§ 1.

1. Na podstawie przetargu z **dnia 21.08.2008r.** w trybie przetargu nieograniczonego Zleceniodawca zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania świadczenie usługi konserwacji w budynku położonym przy ulicy: Tygodniowa 4b (załącznik Nr 1) polegającej na:

1.1.Roboty ogólnobudowlane

- Dokonywanie przeglądów stanu technicznego pokrycia dachowego i obróbek blacharskich dwa razy w roku (wiosna, jesień) w celu ustalenia niezbędnych prac remontowych.
- Czyszczenie rynien i rur spustowych dwa razy w roku (jesień i wiosna).
- Naprawa obróbek blacharskich (rynien, rur spustowych i pozostałych elementów).
- Regulacja spadków rynien , mocowanie rynien i rur spustowych , likwidacja nieszczelności .
- Zabezpieczenie przecieków z dachu.
- Niezwłoczne usuwanie śniegu, skupisk lodu i powstałych sopli (dach i obróbki blacharskie).
- Naprawa i wymiana zamków, zawiasów i zamknięć do drzwi i okien w częściach wspólnych, naprawa samozamykaczy.
- Naprawa bądź uzupełnienie klamek w drzwiach i oknach części wspólnych nieruchomości.
- Naprawy tynku przy ościeżach, ścianach i kominach do 2m²
- Dopasowanie drzwi i okien w częściach wspólnych nieruchomości.
- Konserwacja i naprawa urządzeń na placach zabaw.
- Malowanie znaków poziomych.
- Zamalowywanie napisów na ścianach budynków.
- Przycinanie gałęzi stanowiących zagrożenie lub utrudnienie.

1.2.Roboty instalacyjne

- Instalacje wodociągowe i kanalizacyjne

- Likwidacja przecieków na instalacji wodociągowej (uszczelnianie zaworów, złączek i wymiana głowic).
- Odczyty głównych wodomierzy w budynkach.
- Konserwacja i obsługa urządzeń pomiarowych (czyszczenie filtrów i wymiana uszczelek przy wodomierzach lokatorskich w szachtach na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych).
- Usuwanie zatorów na instalacji kanalizacji sanitarnej (poziomy, pionowy bez podejść odpływowych od urządzeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych) oraz usuwanie ich skutków.
- Usuwanie zatorów na przyłączach kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- Czyszczenie studzienek kanalizacyjnych sanitarnych deszczowych i drenażu.
- Czyszczenie wywiewek i zaworów powietrznych typu „DURGO” na instalacji kanalizacji sanitarnej.
- Uszczelnianie muf na poziomach i pionach kanalizacji sanitarnej i deszczowej (wymiana uszczelek).
- Czyszczenie wpustów (kratki ściekowe) na kanalizacji deszczowej w miarę potrzeb.
- Czyszczenie poziomów kanalizacji deszczowej w miarę potrzeb.
- Natychmiastowa likwidacja nielegalnego poboru zimnej i ciepłej wody.

- Instalacja elektryczna

- Usuwanie awarii instalacji elektrycznych zasilających lokale mieszkalne, użytkowe i części wspólne.
- Sprawdzanie i regulacja czasu działania oświetlenia w częściach wspólnych.
- Sprawdzanie prawidłowości połączeń i działania instalacji elektrycznej części wspólnych oraz tablic i rozdzielni elektrycznych.
- Sprawdzanie stanu i bieżące uzupełnienie napisów, oznaczeń i schematów tablic i rozdzielni elektrycznych.
- Sprawdzanie działania zabezpieczeń wyłączników głównych przed dostępem osób trzecich.
- Bezwzględna likwidacja nielegalnego poboru energii elektrycznej.
- Wymiana uszkodzonych żarówek i bezpieczników topikowych oraz wyłączników nadprądowych 1-faz.
- Poprawa zamocowanych w klatkach schodowych i piwnicach opraw oświetleniowych, wyłączników i przycisków oraz korytek kablowych rur i przewodów elektrycznych.
- Sprawdzanie stanu zamknięć tablic, rozdzielni i urządzeń energetycznych oraz bieżące ich zabezpieczenie w przypadku otwarcia.
- Wskazanie miejsc podłączenia urządzeń elektrycznych na czas remontów wykonawcy na nieruchomości.
- Czyszczenie szafek elektrycznych oraz ich naprawa i ewentualne malowanie.
- Konserwacja oświetlenia zewnętrznego (bez kosztów materiałów i zwyżki).
- Wymiana plafonier, uzupełnienie brakujących kloszy, wymiana uszkodzonych oprawek żarówkowych w lampach zamocowanych w częściach wspólnych.

- Wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących wyłączników w części wspólnej budynku.

2. Powierzchnia budynków podlegających konserwacji określona jest w załączniku nr 1.

3. Zleceniobiorca wykonywał będzie dodatkowo na osobne zgłoszenia wystawiane przez Zleceniodawcę inne prace konserwacyjne, które będą finansowane na zasadach określonych w § 11 ust. 2 niniejszej umowy.

4. Zleceniobiorca zobowiązany jest świadczyć usługę będącą przedmiotem zamówienia całodobowo (24 godziny), 7 dni w tygodniu (również w niedzielę i święta).

5. Zleceniobiorca zobowiązany jest do natychmiastowego podjęcia działań zmierzających do likwidacji zaistniałych awarii oraz do likwidacji skutków awarii.

6. Zleceniobiorca zobowiązany jest prowadzić niezbędną dokumentację w zakresie świadczonych usług, w tym:

- rejestr robót konserwacyjno-remontowych dla każdej nieruchomości,
- rejestr dokonanych przeglądów,
- rejestr wystawionych faktur dla Zleceniodawcy.

7. Koszty pracy sprzętu specjalistycznego niezbędnego do realizacji czynności określonych w § 1 ust 1 niniejszej umowy pokrywa Zleceniodawca po zatwierdzeniu przez Inspektora Nadzoru i na podstawie przedstawionych przez Zleceniobiorcę faktur lub rachunków.

8. Koszty materiałów niezbędnych do wykonania usługi konserwacyjnej określonej zakresem w §1 ust 1 niniejszej Umowy ponosi Wykonawca.

§ 2.

Zleceniobiorca posiada uprawnienia i ponosi odpowiedzialność cywilną, karną:

1. Odpowiada za wykonanie robót niezgodnie ze sztuką budowlaną i prawem budowlanym, przepisami bezpieczeństwa, energetycznymi, gazowniczymi, kominiarskimi i innymi obejmującymi użytkowanie lokali mieszkalnych i innych.
2. Odpowiada za szkody osobowe i majątkowe powstałe w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy.
3. Odpowiada za utrudnianie z prawidłowego korzystania użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali ogólnego użytkowania z urządzeń technicznych budynku, wewnętrznych i zewnętrznych instalacji, terenów posesji i urządzeń naziemnych i podziemnych zabudowanych na tych terenach.
4. Odpowiada za dopuszczanie do nielegalnego korzystania przez lokatorów z mediów znajdujących się w budynkach:
 - energii elektrycznej,
 - gazu,

- energii cieplnej,
 - ciepłej wody,
 - wody pitnej,
 - odprowadzenia ścieków,
5. Odpowiada za przestrzeganie przez mieszkańców obowiązujących przepisów sanitarno - porządkowych i B.H.P. w zakresie dotyczącym wykonywanych robót.
 6. Ma obowiązek żądania od Zleceniodawcy udostępnienia lokali, budynku, terenów posesji w celu przeprowadzenia niezbędnych robót konserwacyjno - remontowych, kontrolno - sprawdzających zgodnie z obowiązkami zawartymi w niniejszej umowie w nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawnych dotyczących eksploatacji budynków i budowli.
 7. Ma obowiązek żądać od Zleceniodawcy niezbędnych dokumentacji do wykonania robót i pomiarów kontrolno-sprawdzających.
 8. Zleceniodawca obowiązany jest do ścisłej współpracy w zakresie pkt.6, 7, ze Zleceniobiorcą.
 9. Zleceniobiorca jest zobowiązany zatrudniać do wykonywania robót osoby posiadające odpowiednie umiejętności i uprawnienia wymagane odrębnymi przepisami.
 10. Zleceniobiorca jest zobowiązany do wykonania robót w odpowiedniej technologii i przy użyciu odpowiedniego wyposażenia tj. sprzętu zgodnie ze sztuką budowlaną.
 11. Zleceniobiorca jest obowiązany do przestrzegania w trakcie realizacji robót obowiązujących przepisów bezpieczeństwa, przeciwpożarowych, sanitarnych i porządkowych.
 12. Zleceniobiorca ma prawo podzlecić część robót podwykonawcy po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody od Zleceniodawcy, po przedstawieniu gwarancji bankowej na zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy.

§ 3.

Ustala się kolejność realizacji robót:

1. Usunięcie awarii, skutków wypadków losowych, skutków katastrof budowlanych, ratowania życia - bez względu na porę dnia i nocy.
2. Usuwanie usterek i zagrożeń bezpośrednio zgłoszonych przez mieszkańców do biur i jednostek administracyjnych Zleceniodawcy - w trybie natychmiastowym.

3. Wykonanie robót konserwacyjnych (wyszczególnionych w § 1 ust 1 niniejszej umowy oraz dodatkowo zgłoszonych) w lokalach mieszkalnych, lokalach ogólnego użytkowania, budynku, budowli urządzeń istniejących i na terenach posesji - w ciągu 48 godzin od chwili zgłoszenia.
4. Wykonanie remontów dodatkowo zleconych w lokalach mieszkalnych, lokalach ogólnego użytkowania, budynkach, budowli urządzeń istniejących i na terenach posesji w terminie uzgodnionym ze Zleceniodawcą.
5. Likwidowanie nielegalnego poboru mediów doprowadzonych do posesji, budynku, lokalu - w trybie natychmiastowym.
6. Przeprowadzenie stałej ścisłej współpracy z jednostkami organizacyjnymi Zleceniodawcy w zakresie zleconych robót.
7. Natychmiastowe informowanie Zleceniodawcy, z upoważnienia którego informacje przyjmują Pracownicy Nadzoru Techniczno-Eksploatacyjnego w zakresie:
 - powstałych zagrożeń życia lub mogących powstać,
 - mogących powstać katastrof budowlanych,
 - inne zauważone zagrożenia, uszkodzenia i nieprawidłowości.

§ 4.

1. Zleceniobiorca obowiązany jest do przyjmowania od pracowników jednostek organizacyjnych, działów i komórek Zlecającego w godzinach pracy informacji o zgłoszeniach mieszkańców w zakresie konserwacji i warunków umowy.
2. Zleceniobiorca jest zobowiązany do wykonywania robót konserwacyjnych likwidujących nieprawidłowości i usterki stwierdzone na budynku przez pracowników Zleceniobiorcy, mieszkańców nieruchomości i Zleceniodawcy.

§ 5.

1. Powstałe awarie po godzinach pracy usuwa i zabezpiecza Zleceniobiorca własnymi służbami bez względu na porę dnia i nocy.
2. W przypadku nie zakończenia awaryjnych robót pierwszego dnia Zleceniobiorca bez żadnych przerw realizuje prace, aż do całkowitego zakończenia.
3. Zleceniobiorca winien utrzymywać pogotowie techniczne celem usuwania awarii powstałych w godzinach od 15⁰⁰ do 7⁰⁰ oraz w soboty, niedziele i święta (dni wolne od pracy).
- 3.1. W przypadku braku możliwości zabezpieczenia pogotowia technicznego we własnym zakresie Zleceniobiorca może w/w roboty zlecić podwykonawcy - bez dodatkowego wynagrodzenia od Zleceniodawcy z tego tytułu.

4. Wszelkiego rodzaju zgłoszenia Zleceniobiorca przyjmowane będą pod nr telefonu:
w godzinach od 7.00 do 15-
w godzinach od 15.00 do 7-
lub całodobowo -
Każdorazowa zmiana powyższego numeru telefonu winna być zgłoszona do
Zleceniodawcy w trybie natychmiastowym i nie zwalnia z obowiązku świadczenia
niniejszej usługi.

§ 6.

1. Terminy wykonania wszelkich robót objętych niniejszą umową muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zleceniodawcy.
2. Po przeprowadzeniu przeglądów wyszczególnionych w § 1 ust 1 niniejszej umowy Zleceniobiorca przedstawi Zleceniodawcy stwierdzone w czasie powyższych przeglądów usterki i nieprawidłowości w formie protokółów.
3. Zleceniobiorca jest zobowiązany do wykonywania przedmiotu umowy w taki sposób, by stan techniczny obsługiwanych budynków nie uległ pogorszeniu.
4. Zleceniobiorca jest zobowiązany do należytego, kulturalnego zachowania w kontaktach z mieszkańcami obsługiwanych budynków podczas świadczonych usług.
- 4.1. Pracownicy Zleceniobiorcy:
 - powinni posiadać czysty i schludny ubiór roboczy,
 - powinni być wyposażeni w identyfikatory,
 - powinni posiadać niezbędne narzędzia pozwalające na świadczenie usługi na należyłym poziomie,
 - powinni zachować należyłą ostrożność podczas prac remontowo-konserwacyjnych
 - w przypadku konieczności powinni być wyposażeni w stosowne materiały celem
 - zabezpieczenia lokali mieszkalnych przed ewentualnymi skutkami ubocznymi.

§ 7.

1. Zleceniobiorca obowiązany jest prowadzić rejestry wykonanych robót (książki konserwatora) dla każdej branży osobno.
2. Rejestry należy prowadzić na bieżąco.
3. Rejestry winny być zatwierdzone przez Zleceniodawcę, a kartki dokładnie ponumerowane, i opieczetowane.
4. Zleceniobiorca obowiązany jest udostępnić do kontroli Zleceniodawcy rejestry wykonanych robót.
5. Zleceniobiorca jest zobowiązany do zakupu i dostarczenia Zleceniodawcy Dziennik Budowy (w zakresie konserwacji i remontów) dla każdego budynku.
Dziennik Budowy (w zakresie konserwacji i remontów) dla budynku prowadzony będzie zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego.

§ 8.

Z chwilą zaprzestania realizacji najmniejszego zakresu robót objętych umową przez Zleceniobiorcę, Zleceniodawca zleca wykonanie robót innemu wykonawcy w terminie natychmiastowym lub 24 godzin zależnym od pilności ich wykonania na koszt Zleceniobiorcy.

§ 9.

W przypadku wadliwego wykonania robót przez Zleceniobiorcę, Zleceniodawca po wezwaniu do usunięcia wad - niedoróbek i nie wykonaniu ich w ustalonym terminie obowiązany jest stosować procedurę z § 8.

§ 10.

W przypadku gdy Zleceniobiorca nie zapewnia właściwego utrzymania stanu technicznego budynków, budowli, lokali, instalacji i urządzeń przez okres jednego miesiąca lub gdy zachodzi okoliczność opisana w § 8 Zleceniodawca ma prawo jednostronnego rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia.

§ 11.

1. Za prawidłowo wykonane prace konserwacyjne będące przedmiotem umowy i określone w § 1 ust 1 niniejszej umowy Zleceniobiorca będzie otrzymywał wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości zł/m² netto pomnożonej przez ilość metrów kwadratowych powierzchni zleconej do obsługi w lokalach mieszkalnych i użytkowych plus stawka podatku VAT.
2. Za prawidłowo wykonane prace konserwacyjne zlecone dodatkowo Zleceniobiorca otrzymywał będzie wynagrodzenie określone na podstawie kosztorysów wykonanych w oparciu o cenniki KNR i n/w stawki kalkulacji:

stawka roboczogodziny	9,00 zł/rg,
koszty pośrednie	60 % (R,S)
koszty zakupu materiałów	12 % (M)
zysk	15 % (Kp, R, S)

Ceny materiałów zostaną określone na podstawie poniesionych faktycznie kosztów i zostaną poświadczane rachunkami lub fakturami.

3. Zamawiający dopuszcza możliwość negocjacji stawki roboczogodziny określonych w § 11 ust 2.

§ 12.

Strony ustalają, że jakakolwiek zmiana powierzchni rozliczeniowej może być przeprowadzana jedynie na podstawie pisemnego powiadomienia Zleceniobiorcy wystawionego przez Zleceniodawcę bez obowiązku wprowadzania aneksu do niniejszej umowy na 14 dni przed terminem wprowadzenia zmian.

§ 13.

Wynagrodzenie za wykonane roboty objęte niniejszą umową, Zleceniobiorca będzie pobierał w okresach miesięcznych, w terminie 30 dni od daty odbioru robót, złożenia faktury i zatwierdzenia przez Kierowników jednostek organizacyjnych Zleceniodawcy oraz przedstawienia wszystkich oryginalnych bądź uwierzytelnionych przez Zleceniodawcę dowodów zapłat należności przez Zleceniobiorcę na rzecz podwykonawców.

§ 14.

1. Zleceniobiorca wystawi fakturę za świadczone usługi konserwacji dotyczącą obsługiwanych budynków i dostarczy ją do RTBS "Administrator".
2. Do każdej faktury Zleceniobiorca dołączy specyfikację wykonanych i odebranych (potwierdzonych przez Zleceniodawcę) robót.
3. Faktura dotyczy zarówno usług konserwacyjnych płatnych ryczałtem i określonych w § 1 ust 1 niniejszej umowy oraz prac remontowo-konserwacyjnych zleconych dodatkowo przez Zleceniodawcę.

§ 15.

1. Zleceniobiorca nie posiada prawa dokonywania zlecenia robót będących przedmiotem umowy innym wykonawcom bez zgody Zleceniodawcy.
2. W przypadku zaistnienia sytuacji w której Zleceniobiorca dokonał zlecenia robót objętych niniejszą umową bez uzyskania pisemnej zgody od Zleceniodawcy następuje natychmiastowe rozwiązanie umowy z winy Zleceniobiorcy.

§ 16.

1. W przypadku wystąpienia z winy Zleceniobiorcy następujących zaniedbań:

- a) wadliwego wykonania robót,
- b) powstania dodatkowych kosztów na skutek niedbałego i niewłaściwego wykonania robót,
- c) spowodowania dodatkowych awarii, uszkodzeń, zniszczeń itp.
- d) przedłużenia ustalonych terminów wykonania,
- e) nie wykonania podjętych ustaleń,
- f) innych uciążliwości powstałych na wskutek niewłaściwego realizowania robót

Zleceniodawca będzie stosował kary umowne w postaci:

-potrąceń w wysokości 3% z całości miesięcznego wynagrodzenia netto za konserwację budynków określonego w § 11 ust 1 niniejszej umowy za każde uchybienie, jeżeli nie zostanie usunięte w terminie ustalonym ze Zleceniodawcą.

2. W przypadku zwłoki w usunięciu wad Zleceniobiorca zapłaci na rzecz Zleceniodawcy karę

umowną w wysokości 0,1 % z całości miesięcznego wynagrodzenia netto za konserwację budynków określonego w § 11 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki

3. Nadto Zleceniobiorca zostanie obciążony:

- a) powstałymi dodatkowymi kosztami.
- b) kosztami usunięcia dodatkowych awarii.

4. Zleceniobiorca wyraża zgodę na dokonanie potrąceń należności o których mowa w § 16 ust 3 pkt a i b z jego wynagrodzenia przysługującego z tytułu wykonania niniejszej umowy.

§ 17.

Strony ustalają , że oprócz ustalonych w niniejszej umowie kar umownych dodatkowo stronie przysługuje prawo do odszkodowania zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.

§ 18.

1. Zleceniodawca w miarę posiadanych możliwości udostępni Zleceniobiorcy niezbędne pomieszczenia do wykonania zleconych robót na warunkach ogólnie dostępnych ustalonych w drodze negocjacji :
 - za opłatą czynszu najmu,
 - za opłatą za korzystanie z mediów,
 - za opłatą za korzystanie z mediów przeznaczonych do ogólnego użytku,
2. Ze strony Zleceniodawcy nadzór techniczny nad świadczonymi usługami objętymi niniejszą umową pełnić będą Inspektorzy Nadzoru:
 - dla robót ogólnobudowlanych
 - dla robót sanitarnych
 - dla robót elektrycznych
3. Ze strony Zleceniobiorcy funkcję kierownika robót pełnił będzie
4. Każda zmiana Inspektora Nadzoru i Kierownika robót wymaga pisemnego powiadomienia przez strony niniejszej umowy bez obowiązku wprowadzenia aneksu do niniejszej umowy na 7 dni przed terminem wprowadzenia zmian.

§ 19.

Umowę niniejszą zawierają strony na czas od **01.09.2008** roku do **31.08.2010** roku z zastrzeżeniem określonym w § 8 i § 10.

§ 20.

1. Umowę niniejszą można rozwiązać za wypowiedzeniem w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:

- a) ogłoszenie postępowania układowego, upadłościowego, wszczęcie postępowania egzekucyjnego bądź zabezpieczającego wobec Zleceniobiorcy
 - b) uchylanie się przez Zleceniobiorcę z wykonaniem obowiązków wynikających z niniejszej Umowy po uprzednim jego zawiadomieniu o zaprzestaniu bądź podjęciu określonych czynności w terminie 14 dni.
 - c) zmiany zarządcy nieruchomości.
 - d) 14 dniowej zwłoki w usunięciu wad przez Zleceniobiorcę.
 - e) dalsze nienależyte wykonywanie przedmiotu umowy pomimo wcześniejszego upomnienia.
- 2. Każda ze stron może dokonać rozwiązania umowy bez podania przyczyn z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
 - 3. Wypowiedzenie powinno być złożone drugiej stronie w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna swój bieg z pierwszym dniem każdego miesiąca.
 - 4. W przypadku działalności Zleceniobiorcy lub osób, za które Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność na szkodę Zleceniodawcy przysługuje mu prawo natychmiastowego odstąpienia od umowy.
 - 5. Zleceniodawcy przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od umowy w przypadku wadliwego wykonywania przedmiotu umowy przez Zleceniobiorcę.

§ 21.

- 1. Wszystkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez osoby upoważnione do reprezentowania stron.
- 2. Zmiany dotyczące § 12 i § 18 ust 2 i 3 wymagają zawiadomienia na piśmie.

§ 22.

W ramach nie uregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy szczególne dotyczące kwestii realizacji robót i przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych.

§ 23.

Spory mogące wyniknąć z umowy rozstrzygane będą przez właściwy rzeczowo Sąd Powszechny w Radomiu.

§ 24.

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa dla każdej ze stron.

Zleceniodawca

Zleceniobiorca