

**Wzór umowy ...../P/ZRI/2012**

sporządzona w dniu ..... r., zawarta pomiędzy :

Administracją Domów Miejskich „ADM” Spółką z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Śniadeckich 1, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000124375, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki o kapitale zakładowym 37.741.500 zł. którą reprezentują :

- Cezary Domachowski – Prezes Zarządu,
  - Roman Dembek – Wiceprezes Zarządu,
- zwaną dalej w tekście umowy „**ZAMAWIAJĄCYM**”

a .....

NIP..... REGON.....

zwanym w dalszej treści umowy „**WYKONAWCĄ**”

*Niniejsza umowa jest konsekwencją zamówienia realizowanego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010r. Nr 113 poz. 759, ze zmianami) oraz następstwem wyboru przez Zamawiającego oferty z dnia ..... wyłonionej w postępowaniu nr ...../P/2012 na zadanie ....., prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego*

**§ 1**

1. **Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonywania usługi polegające na naprawach bieżących, konserwacji, zabezpieczeniu awarii oraz świadczeniu pogotowia technicznego - w nieruchomościach zarządzanych przez Administrację Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy, z wyłączeniem części wspólnych nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych.**
2. Wykonawca zobowiązany będzie do zgłaszania się w okresie obowiązywania umowy, w dni robocze, co do zasady co najmniej dwa razy dziennie, w godzinach ustalonych z kierownikiem danego ROM-u, w celu pobierania zleceń oraz udzielenia informacji w sprawie usterek zauważonych na obiektach, chyba że Zamawiający w uzasadnionych przypadkach wyrazi Wykonawcy pisemną zgodę na zmniejszenie tej częstotliwości do 1 razu dziennie.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace na podstawie przyjętego zlecenia (zgłoszenia). Zlecenia jednostkowe udzielane będzie w formie pisemnej lub przy użyciu faksu a w przypadkach nagłych dopuszcza się również udzielenia zlecenia ustnie (w tym przy użyciu telefonu).
4. Zasada zgłaszania usług do wykonania:
  - a) w dni robocze w godzinach od **6:00 - 15:00** a we wtorki do **18:00** zgłoszeń dokonuje wyłącznie Zamawiający (Kierownik danego ROM lub osoba przez niego upoważniona)
  - b) w dni robocze w godzinach od **15:00 - 6:00** a we wtorki od **18:00 - 06:00** zgłoszeń dokonują najemcy/mieszkańcy oraz Zamawiający (Kierownik ROM lub osoba przez niego upoważniona)
  - c) w soboty, niedziele i pozostałe dni ustawowo wolne od pracy, przez całą dobę, zgłoszeń dokonują najemcy/mieszkańcy oraz Zamawiający (Kierownik ROM lub osoba przez niego upoważniona)
5. Wykonawca zobowiązany jest wyznaczyć co najmniej 1 stały numer telefonu (stacjonarny lub komórkowy), obowiązujący przez cały czas trwania umowy, pod którym będą przyjmowane zgłoszenia na zasadach określonych w punkcie 4) lit. b) i c). Zostanie on podany do wiadomości najemcom/mieszkańcom na tablicach ogłoszeń w budynkach. W przypadku czasowej lub stałej

zmiany numeru telefonu Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Kierownika właściwego ROM-u.

6. Wykonawca przyjmując zgłoszenie od mieszkańca/najemcy po godzinie 18:00 zobowiązany jest do jego zakwalifikowania jako awarii lub konserwacji/naprawy bieżącej zgodnie z zakresem prac określonym odpowiednio w załącznikach nr 1 i 2 do umowy.

**Zamawiający informuje, że w godzinach od 18:00 do 6:00 dopuszczalna jest wyłącznie realizacja prac związanych z zabezpieczaniem awarii w ramach świadczonego przez Wykonawcę tzw. „pogotowia technicznego”.**

7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za prawidłową kwalifikację zgłoszeń od mieszkańców/najemców. Wykonanie prac na podstawie zgłoszenia dokonane przez mieszkańca, jeżeli nie dotyczy zabezpieczenia awarii, dokonywane będzie po każdorazowym potwierdzeniu tego zlecenia przez Zamawiającego.
8. Naruszenie przez Wykonawcę postanowień ust. 6 upoważnia Zamawiającego do odmowy zapłaty wynagrodzenia za wykonaną pracę w części obejmującej koszt robocizny oraz opłatę ryczałtową o której mowa w § 5 ust. 4 pkt. 2.
9. Szczegółowy zakres obowiązków we wszystkich objętych zamówieniem branżach dotyczących napraw bieżących i prac konserwacyjnych przedstawia załącznik nr 1 do umowy
10. Szczegółowy zakres obowiązków we wszystkich objętych zamówieniem branżach dotyczących zabezpieczenia awarii w ramach „pogotowia technicznego” przedstawia załącznik nr 2 do umowy
11. Zamawiający oświadcza, iż posiada prawo do dysponowania nieruchomościami na cele niniejszej umowy.
12. W zakresie wzajemnego współdziałania przy realizacji przedmiotu umowy strony zobowiązują się działać niezwłocznie przestrzegając obowiązujących przepisów i ustalonych zwyczajów.

## **§ 2**

Wykonawca będzie realizował zamówienie w sposób ciągły w okresie : od dnia 01.01.2013r. do dnia 31 grudnia 2014 r.

## **§ 3**

1. Wykonawca zobowiązuje się do prawidłowego wykonania wszelkich prac związanych z realizacją przedmiotu umowy zgodnie z niniejszą umową, opisem przedmiotu zamówienia i obowiązującymi przepisami.
2. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Zamawiającego o trudnościach w realizacji umowy, w szczególności o zamiarze zaprzestania jej realizacji. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za nadzór nad zatrudnionym personelem oraz dopełnienie wszelkich prawnych zobowiązań związanych z zatrudnieniem personelu

## **§ 4**

1. Zamawiający ustanawia inspektorów z danego Rejonu Obsługi Mieszkańców (dalej zwanym ROM) zatrudnionych na podstawie umowy o pracę u Zamawiającego.
2. Nadzór nad realizacją umowy ze strony Zamawiającego sprawuje kierownik danego ROM.
3. Wykonawca ustanawia kierownika zespołu w osobie ..... dostępnego pod nr telefonu ..... oraz zespół składający się z ..... osób.
4. W skład zespołu wchodzi:
  - 1) Pan ..... pełniący funkcję .....
  - 2) Pan ..... pełniący funkcję .....

## **§ 5.**

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie kosztorysowe ustalone na podstawie faktycznie wykonanych usług, przy zastosowaniu stawki netto ..... za roboczogodzinę.

2. Wynagrodzenie za realizację prac związanych z konserwacją i naprawami bieżącymi wypłacane będzie Wykonawcy na podstawie faktur wystawionych w oparciu o jednostkową stawkę roboczogodziny netto zaproponowaną przez Wykonawcę w ofercie oraz zweryfikowane przez inspektora technicznego danego ROM-u „kosztorysy powykonawcze”
3. Zastosowane w kosztorysach przedkładanych przez Wykonawcę nakłady rzeczowe, ilość roboczogodzin, materiałów i czas pracy sprzętu nie mogą być wyższe niż: nakłady rzeczowe określone w katalogach nakładów rzeczowych (KNR). Ceny i stawki nie mogą być wyższe niż średnie ceny/stawki z ostatniej publikacji SEKOCENBUD dla województwa kujawsko-pomorskiego, z tym zastrzeżeniem, że ceny materiałów nie mogą być wyższe od cen minimalnych z ostatniej publikacji SEKOCENBUD dla województwa kujawsko-pomorskiego.
4. **Do cen materiałów mogą być doliczone koszty zakupu, jednak na poziomie nie większym jak 5% (słownie: pięć procent). W przypadku braku odpowiedniej ceny w publikacji SKOCENBUD koszty zakupu materiałów rozliczane będą na podstawie przedłożonych przez Wykonawcę faktur dokumentujących zakup, z tym zastrzeżeniem, że będą one podlegały każdorazowej weryfikacji przez inspektorów technicznych Zamawiającego dokonywanej na podstawie analizy cen stosowanych na rynku lokalnym. Podobnie w braku adekwatnych danych w KNR dotyczących nakładów (w tym ilości roboczogodzin i materiałów) będą one określane przez Wykonawcę w kalkulacji indywidualnej sporządzanej w oparciu o ilości rzeczywiste z tym zastrzeżeniem, że będą one podlegały każdorazowej weryfikacji przez inspektorów technicznych Zamawiającego**
5. Do tak naliczonego wynagrodzenia doliczany będzie podatek VAT w obowiązującej wysokości.
6. Na podstawie założonej liczby roboczogodzin strony przewidują, iż łączne wynagrodzenie brutto z tytułu wykonania usług w całym okresie obowiązywania umowy, zgodnie z ofertą Wykonawcy wyniesie .....zł (słownie.....). Nie zmienia to kosztorysowego charakteru umówionego wynagrodzenia, którego ostateczna wysokość może okazać się zarówno niższa jak i wyższa od przyjętego wynagrodzenia , a będzie wynikać z faktycznego zakresu, ilości świadczenia usług, których wykonanie zostanie potwierdzone przez Zamawiającego przy zastosowaniu uzgodnionych cen jednostkowych. .
7. Wynagrodzenie za realizację prac związanych z zabezpieczaniem awarii w ramach świadczenia tzw. „pogotowia technicznego” realizowanego w dni robocze w godz. 18:00 - 6:00 oraz w soboty, niedziele i pozostałe dni ustawowo wolne od pracy przez całą dobę, wypłacane będzie Wykonawcy na podstawie wystawionych faktur – w oparciu o następujące składniki :
  - jednostkową stawkę roboczogodziny netto określoną w ust.1. i powiększoną o 100%,
  - opłatę ryczałtową za **každorazowe** przystąpienie do zabezpieczenia awarii w danym dniu w kwocie netto 100 zł
  - zweryfikowane przez inspektora technicznego danego ROM-u kosztorysy powykonawcze,
8. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie Zamawiający dopuszcza naliczanie wynagrodzenia za wykonaną pracę przez każdego ze współwykonawców z osobna. Kwestą rozliczenia należy również uwzględnić w umowie wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie.
9. Zapłata wynagrodzenia nastąpi w ciągu 30 dni od doręczenia rzetelnie i prawidłowo wystawionej faktury wraz z niezbędnymi załącznikami na rachunek Wykonawcy wskazany w fakturze. Podstawą do wystawienia faktury są zweryfikowane przez inspektora technicznego danego ROM-u kosztorysy powykonawcze.
10. WYKONAWCA oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług, a do wynagrodzenia naliczanego stosownie do ustępów poprzedzających doliczać będzie podatek VAT w obowiązującej wysokości.

11. Zamawiający rozliczać się będzie w przypadku Wykonawców ubiegających się wspólnie o zamówienie(konsorcjum) na zasadach określonych w umowie zawartej pomiędzy Wykonawcami, z uwzględnieniem postanowień niniejszej umowy. *(zapis ten zostanie dostosowany przed zawarciem umowy)*

## **§ 6.**

1. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zabezpieczyć zgłaszaną mu usterkę (awarię), w czasie nie dłuższym niż 1 godzina od jej zgłoszenia – jeżeli prace dotyczą usług konserwacyjnych, a zlecenie nastąpiło w godzinach 6:00-18:00. Wykonanie pracy (naprawa) powinno natomiast nastąpić w terminie do 48 godzin od zgłoszenia (zlecenia) chyba, że przy udzielaniu zlecenia określono dłuższy termin jego realizacji.
  2. Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć zgłaszaną w ramach tzw. pogotowia technicznego awarię - w czasie nie dłuższym niż 1 godzina – jeżeli prace dotyczą usług zabezpieczania awarii a zlecenie nastąpiło w godzinach 18:00-6:00; zabezpieczanie awarii nie może wykraczać poza zakres obowiązków przedstawionych w załączniku nr 2 do umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać określone umową prace z należytą starannością i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  4. Wykonawca odpowiada w szczególności za przestrzeganie przepisów bhp, technologii robót oraz za zachowanie ładu i porządku na stanowisku pracy i w jego otoczeniu.
5. Wykonawca odpowiada za szkody wyrządzone osobom trzecim i Zamawiającemu, powstałe w związku z realizacją przedmiotu umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Wykonawca odpowiada także za działania i zaniechania osób, którymi posługuje się przy realizacji umowy, jak za działania (zaniechania) własne.
6. Wykonawca obowiązany jest do usunięcia stwierdzonych wad w wykonanych wcześniej robotach w terminie nie dłuższym niż 3 dni od ich zgłoszenia.

## **§ 7.**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formę odszkodowania stanowią kary umowne, które będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
  - a) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
    - za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 20% szacunkowego wynagrodzenia brutto ustalonego w umowie, o którym mowa w § 5 ust. 6,
    - *za nienależyte wykonywanie obowiązków, z przyczyn zależnych od wykonawcy – w wysokości 10% szacunkowego wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy za realizację zlecenia jednostkowego,*
    - *za opóźnienie w terminowej realizacji zlecenia - , w wysokości 0,2% szacunkowego wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy za realizację zlecenia jednostkowego za każdą godzinę opóźnienia, nie więcej jednak niż całkowita wartość wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy za realizację zlecenia jednostkowego co do którego nastąpiło opóźnienie;*
    - za każde nie przyjęcie lub niezrealizowanie zlecenia dotyczącego zabezpieczenia awarii w ramach świadczonego tzw. „pogotowia technicznego” w godz. 18:00-6:00 – w kwocie 500 zł brutto
  - b) Zamawiający płaci Wykonawcy karę umowną za:
    - odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Zamawiającego (jedynie z winy umyślnej Zamawiającego) w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 6.
2. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę zobowiązań określonych w § 1 umowy lub zaistnienia szczególnej sytuacji skutkującej niemożnością terminowego zrealizowania zlecenia

przez Wykonawcę , ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo samodzielnego wykonania prac, lub usunięcia wad, w tym zlecenia zastępczego wykonania osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

3. W szczególnych sytuacjach wywołanych pilnymi, nieprzewidzianymi potrzebami Zamawiającego, może on zlecić Wykonawcy realizację prac w innych obiektach położonych w Bydgoszczy (nie przypisanych funkcjonalnie do zakresu działania ROM nr ...). Warunkiem zlecenia jest uprzednia, stwierdzona przez przedstawicieli obu stron niemożność terminowego wykonania zlecenia przez Wykonawcę.
4. Wykonawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres obowiązywania umowy polisę ubezpieczeniową od prowadzonej działalności, na sumę nie niższą niż 500 000,00 zł.

#### **§ 8.**

**(zapis § 8 zostanie odpowiednio dostosowany, jeżeli Wykonawca będzie wykonywał zamówienie siłami własnymi, konsorcjum lub/i będzie korzystał z podwykonawców)**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać siłami własnymi pełen/następujący zakres rzeczowy robót.
2. Przedmiot umowy zostanie wykonany siłami wykonawców – uczestników konsorcjum związanych umową konsorcjalną.
3. Wykonawca wykona zakres robót: .....  
przy pomocy podwykonawcy.
4. Przed zawarciem umów z Podwykonawcami, Wykonawca na żądanie Zamawiającego, zobowiązuje się udzielić mu wszelkich dodatkowych informacji dotyczących tych Podwykonawców.  
Do zasad powierzania podwykonawcom robót lub czynności, o których mowa w ust. 4, stosuje się postanowienia art. 647 § 2 Kodeksu cywilnego.
5. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy, w tym za roboty budowlane, które wykonuje przy pomocy Podwykonawców.
6. W umowach z Podwykonawcami Wykonawca powinien zapewnić, aby suma wynagrodzeń ustalona w nich za zakres robót wykonanych w podwykonawstwie nie przekroczyła wynagrodzenia przypadającego na ten zakres robót niniejszej umowy.
7. Niezależnie od wysokości wynagrodzenia poszczególnych Podwykonawców w umowach z nimi zawartych – Wykonawca zapewni, aby w umowach zamieszczona została klauzula dotycząca zabezpieczenia należytego wykonania umowy co najmniej w zakresie, w jakim zostanie ona uwzględniona w dalszych postanowieniach umowy.
8. Wykonawca zapewni ustalenie w umowach z Podwykonawcami takiego okresu odpowiedzialności za wady , aby nie był on krótszy od okresu odpowiedzialności za wady Wykonawcy wobec Zamawiającego.

Uwaga!

- a) Postanowienia § 8 nie będą miały zastosowania w przypadku, kiedy stroną umowy będzie konsorcjum lub spółka cywilna przedsiębiorstw – te podmioty bowiem z mocy prawa ponoszą odpowiedzialność solidarną na zasadach art. 366 K.c.
- b) Postanowienia § 8 ust. 3-8 nie będą miały zastosowania w przypadku, gdy Wykonawca zobowiązuje się wykonać cały przedmiot umowy własnymi siłami.

#### **§ 9.**

**(zapis § 9 zostanie dostosowany dla wybranej przez Wykonawcę formy/ form zabezpieczenia należytego wykonania umowy )**

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w: pieniądzu, poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym, gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6 ust. 3 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości w wysokości **2%** szacunkowej wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust.6 tj.: ..... zł. słownie: ..... złotych.
2. Strony postanawiają, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w pieniądzu zostanie zwrócone wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia wykonania przedmiotu umowy i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonany.

4. Dokument gwarancji bankowej/ ubezpieczeniowej, poręczenia ..... uwzględnia, że 100% zabezpieczenia tj. - ..... zł obowiązuje do .....r. (30 dni od dnia wykonania przedmiotu umowy i uznania przez zamawiającego za należyte wykonany).

5. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, które zostały wymienione w SIWZ. Zmiana formy zabezpieczenia może być dokonana pod warunkiem zachowania ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jego wysokości.

6. Jeżeli Wykonawca nie wykonał swoich zobowiązań z tytułu rękojmi to wady robót powstałe w tym okresie usunie Zamawiający lub prawomocny użytkownik w zastępstwie i na koszt Wykonawcy, wykorzystując na ten cel kwotę zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

7. Zamawiający zastrzega sobie prawo zatrzymania części lub całości zabezpieczenia w przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania umowy na poczet kar, o których mowa w § 7 umowy.

#### **§ 10.**

1. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez dodatkowego uprzedzenia w następujących sytuacjach:

- 1) Zamawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy w przypadku:
  - a) gdy Wykonawca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy w terminie, bez uzasadnionych przyczyn oraz nie wykonuje jej pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie w terminie 3 dni.
  - b) dwukrotnego nie usunięcia stwierdzonych przypadków nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy zgłoszonych przez Zamawiającego na piśmie
- 2) Wykonawcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy, jeżeli:
  - a) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktury w terminie 3 tygodni od terminu zapłaty faktury określonego w niniejszej umowie,
  - b) Zamawiający nie przystąpi do odbioru lub odmawia odbioru przedmiotu umowy,
  - c) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.

2. Zamawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie przed upływem okresu określonego w § 2 za czteromiesięcznym wypowiedzeniem.

#### **§ 11.**

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnej w postaci podpisanego przez obie Strony aneksu.

#### **§ 12.**

1. W wypadku powstania sporu powstałego w związku z niniejszą umową strony dążyć będą do ugodowego rozstrzygnięcia sporu, tj. w drodze negocjacji i porozumienia.
2. W przypadki niemożności ugodowego rozstrzygnięcia sporu sądem wyłącznie właściwym do rozpoznawania sporów powstałych w związku z niniejszą umową jest właściwy rzeczowo sąd powszechny w Bydgoszczy.

#### **§ 13.**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla WYKONAWCY, a dwa dla ZAMAWIAJĄCEGO.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**