Wzór umowy –

Umowa nr…………

zawarta dnia **…………..**

na podstawie dokumentacji podstawowych czynności dotyczącej zamówienia publicznego udzielonego bez stosowania przepisów ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych**, nr spr.** **………../2023/TR,** pomiędzy:

**Zarządem Budynków Miejskich** **II Towarzystwo** **Budownictwa Społecznego Sp. z o.o**. **z siedzibą w Gliwicach, ul. Warszawska 35 b** zwanym w dalszej części umowy „*Zamawiającym*”, reprezentowanym przez:

1. **Prezes - mgr inż. Krzysztof Kopania**

który stosownie do dyspozycji art. 206 KSH oświadcza co następuje:

1. firma spółki, jej siedziba i adres brzmi:

Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. Gliwice ul. Warszawska 35 b

1. oznaczenie sądu rejestrowego i numeru, pod którym spółka jest zarejestrowana:

## Krajowy Rejestr Sądowy – Rejestr Przedsiębiorców nr 0000061651

1. wysokość kapitału zakładowego wynosi:

80 950 000,00 PLN (słownie: osiemdziesiąt milionów dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych)

1. posiadająca Zarząd w osobie: Prezes - mgr inż. Krzysztof Kopania
2. REGON - 276 590 157 NIP – 631 – 22 – 45 – 832

a firmą:

1. firma, jej siedziba i adres brzmi:

**……………………..**

1. oznaczenie sądu rejestrowego i numeru, pod którym firma jest zarejestrowana:

## ……………………………..

1. posiadająca Zarząd w osobie: **……………..**
2. REGON - ……………. NIP – ……………..

zwanym w dalszej treści umowy **„*Wykonawcą”*** reprezentowanym przez:

**…………………………….**

zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą została zawarta umowa następującej treści:

# I. Przedmiot umowy

**§ 1**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty:

***Wykonywanie awaryjnych i bieżących remontów: konstrukcji budowlanych, instalacji wodno- kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, instalacji gazu oraz instalacji elektrycznych w budynkach Gminnych ( wg wykazu adresów) zarządzanych przez Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Gliwicach – Rejony Obsługi Mieszkańców Nr 4, Nr 6 i Nr 10.***

**2.** Realizacja prac remontowych określonych w § 1 pkt. 1 odbywać się będzie na podstawie

 oddzielnych zleceń. Szczegółowe zasady realizacji prac remontowych określają zał. nr 1 i 2,

 a wykaz nieruchomości objętych umową określa załącznik nr …….. do niniejszej umowy

**§ 2**

 Umowa została zawarta na okres: **12 miesięcy**

**II. Obowiązki Wykonawcy.**

**§ 3**

1. Wykonawca posiada wszelkie niezbędne, wymagane przepisami uprawnienia dla

 prawidłowej realizacji przedmiotu umowy oraz potencjał gospodarczy, sprzęt, narzędzia,

 zasoby kadrowe zabezpieczające wykonanie umowy z należytą starannością. Ponosi

 odpowiedzialność cywilną i karną, za wykonanie robót niezgodnie ze sztuką budowlaną,

 przepisami prawa budowlanego, BHP, energetycznego, kominiarskiego i innego.

2. Odpowiada za spowodowanie zagrożeń i utrudnień, narażając użytkowników budynków

 i ich posesji na szkody w trakcie prowadzenia prac remontowych.

3. Odpowiada materialnie za spowodowane szkody wynikłe z niewłaściwego wykonania

 robót i nieprzestrzegania obowiązujących przepisów.

4. Wykonawca zobowiązuje się:

4.1. Do zamontowania bez odrębnego wynagrodzenia podliczników na wodę i energię

 elektryczną w celu zabezpieczenia przedmiotu umowy w ww. media, a także zobowiązuje

 się ponosić bieżące koszty tego zaopatrzenia. Punkty podłączenia wskaże przedstawiciel

 Zamawiającego.

4.2. Odpowiednio zabezpieczyć teren budowy oraz zainstalować tablice informacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4.3. W pełni zapewnić warunki bezpieczeństwa wszystkich osób znajdujących się na terenie

 budowy.

4.4. Odpady i gruz pochodzące z remontu składać w pojemnikach stanowiących własność

 Wykonawcy i wywozić je na bieżąco z placu budowy.

4.5. Zachować właściwą organizację, porządek i czystość na placu budowy.

4.6. Zgłaszać Zamawiającemu roboty zanikowe (ulegające zakryciu) do odbioru poprzez wpis

 do „Zeszytów Budowy”, które zostaną sprawdzone i odebrane przez inspektora nadzoru

 Zamawiającego w ciągu 3 dni od daty ich zgłoszenia.

4.7. Umożliwić Zamawiającemu w dowolnej chwili czasu przeprowadzenie kontroli placu

 budowy realizowanych robót, stosowanych materiałów i technologii oraz wszelkich

 okoliczności dotyczących bezpośredniej realizacji przedmiotu umowy.

5. Wykonawca ma prawo żądać od Zamawiającego udostępnienia lokalu, budynku, terenu

 posesji w celu przeprowadzenia niezbędnych robót remontowych, kontrolno-

 sprawdzających zgodnie z umową i obowiązującymi przepisami prawnymi w zakresie

 wykonywania prac remontowych na budynku.

 6. Ma obowiązek żądać od Zamawiającego podjęcia działań kontrolno- pomiarowych w celu

 odbioru wykonanych robót oraz potwierdzenia wykonania i wyników własnych kontroli.

7. Ma obowiązek żądać od Zamawiającego niezbędnych wytycznych do wykonania robót

 remontowych.

8. Zamawiający poprzez swoje służby techniczne zobowiązany jest do ścisłej współpracy

 w zakresie pkt. 5, 6, 7 z Wykonawcą.

9. Ma obowiązek żądać od Zamawiającego niezbędnych dokumentacji do wykonania robót

 i pomiarów kontrolno-sprawdzających .

10.Obowiązkiem Wykonawcy jest prowadzenie stałej współpracy z jednostkami

 organizacyjnymi Zamawiającego w zakresie zleconych robót .

11.Natychmiastowe informowanie Zamawiającego z upoważnienia , którego informacje

 przyjmuje kierownik ROM-u i pracownicy pionu technicznego w zakresie :

* + powstałych zagrożeń życia
	+ mogących powstać katastrof budowlanych
	+ o zauważonych zagrożeniach , uszkodzenia urządzeń technicznych i innych

nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie dla życia mieszkańców.

12.Podczas realizacji zamówienia Wykonawca musi dysponować WUKO, ciśnienie min. 120 bar.

**§ 4**

 Ustala się kolejność realizacji robót :

 1. Usuwanie awarii, skutków wypadków losowych, katastrof budowlanych , ratowania życia -

 - natychmiast, bez względu na porę dnia i nocy.

 2. Usuwanie usterek i zagrożeń bezpośrednio zgłaszanych przez mieszkańców oraz zlecanych

 przez Zamawiającego za pośrednictwem służb technicznych .

 3. Wykonanie planowanych robót i remontów bieżących oraz usuwanie awarii w budynkach

 i na terenach posesji .

 4. Wykonanie czynności kontrolno-sprawdzających .

**§ 5**

1. Terminy wykonania zleconych robót muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego i określone odpowiednio na zleceniu :

1.1. Awarie – zlecenia do natychmiastowego wykonania w ciągu dwóch godzin od

 zgłoszenia.

 1.2. Zlecenia z adnotacją „pilne” do wykonania w ciągu trzech dni .

1.3 Zlecenia bez dodatkowego określenia do wykonania w ciągu 30 dni

 1.4. Terminowe wykonanie napraw bieżących zlecanych zgodnie z zasadami określonymi

 w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.

1. Nieterminowe wykonanie zleceń upoważni Zamawiającego do naliczania kar umownych

w wysokości :

ad.pkt.1.1 – 15,00 zł za każdą godzinę zwłoki

ad.pkt.1.2,1.3,1.4 – 30,00 zł za dzień zwłoki

 **III. Wynagrodzenie**

**§ 6**

1. Wartość całkowitą zadania na okres umowny ustala się na kwotę:

netto: ……………….. zł (słownie: ……………………………)

 **brutto: …………….. zł (słownie: ……………………………..)**

1. Strony ustalają, że każde wydane zlecenie przez Zamawiającego będzie oddzielnie

rozliczane.

1. Zapłata za prawidłowo wykonane poszczególne zlecenia zostanie ustalona na podstawie kosztorysu według zatwierdzonego i zweryfikowanego przez Zamawiającego obmiaru wykonanych robót oraz cen jednostkowych podanych w ofercie.

Prace nie ujęte w kosztorysach ofertowych, będą kalkulowane na bazie składników cenotwórczych podanych w ofercie i wyceniane w oparciu o rozporządzenie M.R.R. i B. z dnia 13 lipca 2001r ( Dz.U. Nr 80 poz. 867 ) w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych, w oparciu o metodę kalkulacji szczegółowej, przy zastosowaniu jako bazy normatywnej katalogów KNR i KSNR.

 W przypadku robót nie ujętych w w/w katalogach należy stosować kalkulację indywidualną.

 Roboty rozliczone zostaną w oparciu o przyjęte w ofercie składniki cenotwórcze:

 - Robocizna (R) – **…………… zł/rg**

 - Materiał (M) na podstawie cen zakupu materiałów lecz nie wyższych niż średnia wartość

 SEKOCENBUDU

 - Sprzęt ( S ) – nie wyższy niż wartość średnia z kolumny 5 Informacji o stawkach robocizny

 kosztorysowej oraz o cenach pracy sprzętu budowlanego opublikowanego przez SEKOCENBUD.

 - Koszty pośrednie (Kp) do R i S - **………….%**

 - Zysk do R i S i Kp - **……………%**

 **- R.rzecz. – …………….. zł/ godz. netto**

4. Faktury dla których nie zostały dopełnione formalne wymogi nie będą regulowane tj.:

* brak protokołu odbioru robót potwierdzonego przez Zamawiającego,
* kopii zlecenia,

- brak zweryfikowanego kosztorysu powykonawczego.

1. Jeżeli w trakcie wykonywania zamówienia wystąpią roboty objęte stawką podatku 23%,

 należny podatek zostanie naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1. Wynagrodzenie za wykonane poszczególne zlecenia wypłacane będzie w terminie 30 dni

 od daty złożenia faktury zatwierdzonej przez inspektora nadzoru, przelewem na rachunek

 bankowy Wykonawcy:

 **nr rach.: ………………………………………………….**

1. Zamawiający może dokonać zapłaty należności przelewem w formie metody podzielonej płatności.

8. Termin rękojmi na wykonane roboty ustala się na okres **24 miesięcy.**

9. Jeżeli suma kosztów na awarie w okresie umownym przekroczy kwotę ustaloną w §6 pkt.1

 wynagrodzenie zostanie wypłacone Wykonawcy tylko do kwoty ustalonej w §6 pkt.1.

10. Dla budynków: ul. Targowa 11, 13, 15, 17, ul. Jana Pawła II 10-10a i 14-14g, ul. Jasna 5,

 ul. Rzeczycka 2a, 2b, ul. Staromiejska 16, ul. Anny Jagiellonki 3A, ul. Dunikowskiego 4 – lok.

 użytkowe 1-4 każde zlecenie o wartości powyżej 500,00 zł netto będzie rozliczone oddzielną

 fakturą.

11. Dla budynków Gminnych należy prowadzić oddzielne fakturowanie zleceń.

12. W przypadku, gdy wykonawca będzie wykonywał zamówienie przy udziale podwykonawców,

 zapłata wynagrodzenia Wykonawcy uwarunkowana będzie przedstawieniem przez Wykonawcę

 dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom.

Dowodem takim będzie oświadczenie, że za wykonaną i odebraną część robót dokonał zapłaty

 zgodnie z zawartą z podwykonawcą umową, wynagrodzenia podwykonawcy - według wzoru

 stanowiącego załącznik do niniejszej umowy oraz dokument uznania wynagrodzenia na

 rachunku podwykonawcy.

Brak oświadczeń będzie skutkował wstrzymaniem zapłaty należnej Wykonawcy bez żadnych

konsekwencji dla Zamawiającego wynikających z nieterminowej zapłaty wynagrodzenia

należnego Wykonawcy.

13. Bez pisemnej zgody Zamawiającego - Wykonawca nie może rozporządzać wierzytelnością,

### IV Gwarancje.

**§ 7**

1. Wykonawca udziela rękojmi przez zobowiązanie się do usunięcia wad i usterek, jeżeli te ujawnią się w terminie do **24 miesięcy** od daty odbioru robót wykonanych na podstawie zlecenia przez Zamawiającego.
2. Zamawiający w razie stwierdzenia wad i usterek w okresie gwarancji zobowiązany jest do przedłożenia Wykonawcy stosownej reklamacji najpóźniej w ciągu 14 dni od chwili stwierdzenia wad i usterek.
3. Wykonawca powinien udzielić odpowiedzi pisemnej na przedłożoną reklamację w ciągu 7 dni od otrzymania reklamacji, a po bezskutecznym upływie tego terminu, reklamacja uważana będzie za uznaną w całości zgodnie z żądaniem Zamawiającego.
4. Usunięcie reklamowanej wady przez Wykonawcę nastąpi niezwłocznie, nie później niż w ciągu 14 dni od daty złożenia reklamacji.
5. W przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w okresie rękojmi, gwarancji Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,02 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki od uzgodnionego przez Strony terminu na usunięcie wad naliczanych do daty usunięcia ostatniej wady, usterki.

**V. Odpowiedzialność**

**§ 8**

Nadzór nad prawidłową realizacją postanowień umowy ze strony Zamawiającego prowadzić

będzie Janusz Jakubowski, tel. 669 537 610, kierownicy ROM-4, 6 i 10:

* ROM-4: Bożena Kazanowska , tel. 601-503-795
* ROM-6: Kazimierz Cechowy , tel. 605-591-102
* ROM-10: Elżbieta Krajczyk , tel. 605-238-774

oraz inspektorzy nadzoru poszczególnych branż:

* branża instalacyjna: Edward Wloka, tel. 605-238-772
* branża elektryczna ROM 4 i 10: Piotr Raczyński, tel. 605 591 099
* branża elektryczna ROM 6: Dariusz Karolczyk, tel. 609 108 887

natomiast ze strony Wykonawcy:

**………………………………………………………..**

**§ 9**

* + - 1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za należyte wykonywanie umowy wg reguł najwyższej

 staranności, a w razie nienależytego wykonywania umowy, bądź wyrządzenia szkód

 Zamawiającemu lub osobom trzecim - obowiązany jest do ich naprawienia w pełnej wysokości.

* + - 1. W razie niewykonania robót w ustalonym terminie, Zamawiający może zlecić wykonanie robót

innemu wykonawcy w terminie natychmiastowym - na koszt, ryzyko i niebezpieczeństwo

Wykonawcy.

1. W przypadku wadliwego wykonania robót przez Wykonawcę, Zamawiający po wezwaniu do usunięcia wad i niedoróbek w momencie ich nie wykonania w ustalonym terminie zastosuje procedurę z pkt. 2 § 9.
2. Za odmowę przez Wykonawcę przyjęcia zlecenia lub nie wykonania zadania określonego w zleceniu, Zamawiający naliczy karę w wysokości 1000,00 zł od każdego niezrealizowanego zlecenia i potrąci z faktur Wykonawcy.

5. Wykonawca wówczas będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej za odstąpienie od

 umowy przez Zamawiającego z przyczyn dotyczących Wykonawcy w wysokości 10% od

 kwoty określonej w § 6 pkt.1.

**§ 10**

1. W przypadku wystąpienia po stronie Wykonawcy następujących zaniedbań:

 - wadliwego wykonania robót,

 - powstanie dodatkowych kosztów na skutek niedbałego i nieprawidłowego wykonania robót,

 - spowodowania dodatkowych awarii, uszkodzeń i zniszczeń,

 - nie wykonanie podjętych ustaleń,

 - innych uciążliwości powstałych w skutek niewłaściwego realizowania robót,

 Zamawiający będzie stosował odszkodowania i kary umowne w postaci:

 - powstałymi dodatkowymi kosztami będzie w pełni obciążał Wykonawcę dokonując potrąceń

 z rachunków bieżących,

 - koszty usunięcia dodatkowych awarii będą obciążały Wykonawcę z możliwością,

 potrącenia ich z rachunków bieżących lub należności Wykonawcy u Zamawiającego,

 2. W razie odstąpienia od umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego z przyczyn leżących po

 stronie Wykonawcy:

 - Wykonawca zapłaci odstępne w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto(§6 pkt.1 umowy).

3. W razie odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego:

 - Zamawiający zapłaci Wykonawcy odstępne w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto

 (§ 6 pkt.1 umowy).

1. W przypadku, jeżeli szkoda wyrządzona przez Wykonawcę przewyższa wartość zastrzeżonych

kar umownych lub odstępnego Zamawiający może żądać zapłaty odszkodowań uzupełniających.

1. Za brak zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 6pkt.1 niniejszej umowy, jednak nie mniej niż żądana należność przez podwykonawcę.
2. Za nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 6 pkt.1 za każdy dzień zwłoki, licząc od terminu zapłaty określonego w umowie o podwykonawstwo.
3. Za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmian, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 6 pkt.1 niniejszej umowy.
4. Za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 6 pkt.1 niniejszej umowy.
5. Za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 6 pkt.1 niniejszej umowy.
6. Łączna maksymalna wartość kar umownych nie może przekroczyć 30% wartości umowy netto.

**§ 12**

 W okresie trwania umowy Zamawiający może rozwiązać umowę w przypadku nie wywiązywania się Wykonawcy z przedmiotu umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego- po uprzednim pisemnym upomnieniu.

**§ 13**

 Za nieterminową płatność faktur Wykonawca może naliczać odsetki zwłoki w ustawowej

 wysokości.

**§ 14**

Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kar umownych, odstępnego i odszkodowań

z wynagrodzenia Wykonawcy - informując o tym pisemnie Wykonawcę.

**§ 15**

**VII. Zmiany w umowie**

1. Zmiana przepisów dotyczących wysokości podatku VAT.

 - w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, cena brutto ulegnie odpowiednio

 podwyższeniu.

 - w przypadku obniżeniu stawki podatku VAT, cena brutto ulegnie odpowiednio obniżeniu.

 Do wyceny zamówienia przyjęta została stawka podatku VAT = 8%. Jeżeli w trakcie

 wykonywania zamówienia wystąpią roboty objęte stawką podatku 23%, należny podatek

 zostanie naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zmiana ilości budynków, będących w zarządzie Zamawiającego, w których konieczne będzie

 usuwanie awarii, w przypadku gdy n.p. Zamawiający wybuduje nowe lub przejmie w zarząd

 nowe budynki.

 Zmiany będą przeprowadzane na podstawie pisemnego powiadomienia Wykonawcy przez

 Zamawiającego bez obowiązku wprowadzenia aneksu do niniejszej umowy. Aktualizacja

 oznacza, że umowa uległa wcześniejszej zmianie za porozumieniem stron.

3 Zmiana osób, przy pomocy których Wykonawca realizuje przedmiot umowy na inne

 legitymujące się co najmniej równoważnymi uprawnieniami, o których mowa w ustawie Prawo

 budowlane – wynikających z przyczyn losowych, nie wywiązywania się z obowiązków lub

 jeżeli zmiana stanie się konieczna z innych przyczyn niezależnych od Wykonawcy (np.

 rezygnacja) - na wniosek Wykonawcy, z powodu wadliwie wykonywanych obowiązków - na

 wniosek Zamawiającego;

4. Zmiana osób wyznaczonych do nadzoru inwestorskiego,

 5. Zmiana Wykonawcy, któremu udzielono zamówienia na innego wykonawcę w wyniku:

- połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy,

**VIII. Postanowienia końcowe**

**§ 16**

1. Wykonawca otrzymywać będzie od Zamawiającego zlecenia, wraz ze szczegółowym zakresem prac oraz przedmiarem robót określonym w protokole typowania.
2. Szczegółowo terminy wykonania zleconych robót muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego i określone odpowiednio na zleceniu.
3. Przed przystąpieniem do prac Wykonawca jest zobowiązany do:
* przeszkolenia pracowników realizujących zadanie pod względem BHP
* prowadzenia księgi obmiarów, zgłaszania robót zanikowych i zgłaszania ich do odbioru
* zabezpieczenia zaplecza magazynowego i warunków socjalnych swoim pracownikom,
1. Wykonanie robót przez Wykonawcę bez zlecenia będzie upoważniało Zamawiającego do nie przyjęcia faktury.
2. Zakres robót określony w protokole nie może być zmieniony przez Wykonawcę.
3. Wykonawca wykona przedmiot umowy we własnym zakresie.

**§ 19**

**Przetwarzanie danych osobowych ( RODO )**

1. Wykonawca oświadcza, że spełnia wymagania ochrony oraz prawidłowego przetwarzania danych

 osobowych określone w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia

 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych

 osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy

 95/46/WE (RODO) oraz w ustawie z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z

 2018r., poz. 1000 ze zm.), jak również wypełnił zobowiązanie do realizacji obowiązków

 informacyjnych tam przewidzianych, zgodnie z ofertą. Jednocześnie Wykonawca oświadcza, że

 w związku z realizacją niniejszej Umowy zobowiązuje się do wypełnienia obowiązków

 informacyjnych przewidzianych w art. 13 i 14 RODO w imieniu własnym oraz w imieniu

 Zamawiającego.

**§ 20**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być wprowadzone w formie aneksu i wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, poza okolicznościami opisanymi w pkt 2 §15.

**§ 21**

Każda ze stron, w razie jej przekształcenia organizacyjno - prawnego przekaże prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy swemu następcy prawnemu, chyba że akty prawne przekształceniowe stanowić będą inaczej.

**§ 22**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy

ustawy Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi, Kodeksu cywilnego oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego

**§ 23**

Spory powstające na tle niniejszej umowy rozpatrywać będzie Sąd rzeczowo właściwy wg siedziby Zamawiającego

**§ 24**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach - dla Wykonawcy jeden egzemplarz, dla Zamawiającego - trzy egzemplarze.

**§ 25**

Integralną część umowy stanowią załączniki:

nr 1 – zakres robót

nr 2 - zasady zlecania robót

nr 3 – oferta i kosztorysy ofertowe Wykonawcy

nr 4 – zestawienie budynków gminnych

**ZAMAWIAJĄCY: WYKONAWCA:**

#  *Załącznik nr 1*

#  *do Umowy Nr ………./TT*

**ZAKRES ROBÓT NA AWARYJNE I BIEŻĄCE WYKONYWANIE REMONTÓW**

**W BUDYNKACH GMINNYCH.**

**I. Roboty budowlane:**

**1.**Naprawy pokryć dachowych:

 - przecięcie pęcherzy, umocowanie pokrycia, uszczelnienie uszkodzonych miejsc, wstawienie

 łat z papy, uszczelnienie styków z murem, usunięcie uszkodzeń powodujących przecieki

 na wszystkich rodzajach pokryć bez względu na ilość łat i długość uszczelnienia,

 - uzupełnienie i remont pokrycia dachowego bez względu na rodzaj pokrycia ,

 - usuwanie skutków uszkodzeń dachów powstałych w czasie wichur, huraganów i innych

 czynników atmosferycznych uzgodnionych ze Zleceniodawcą.

 - naprawa, uzupełnienie i wymiana ław kominowych, stopni kominiarskich oraz drabinek

 przeciwśniegowych,

**2.**Naprawa obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych i pozostałych elementów obróbek

 blacharskich znajdujących się na budynku:

-czyszczenie bieżące, usuwanie sopli i zwisów w okresie zimowym,

- naprawa pęknięć i regulacja spadków, umocowanie poszczególnych elementów bez względu na ilość,

 - uzupełnienie lub wymiana uszkodzonych elementów obróbek blacharskich,

 - konserwacyjne malowanie elementów obróbek blacharskich wg harmonogramu ROM-u.

**3.**Naprawa elewacji budynków:

 - naprawa, uzupełnienie brakujących tynków cementowo-wapiennych na elewacji,

 - naprawa, uzupełnienie brakujących elewacji lekkich na styropianie,

 - naprawa, uzupełnienie gzymsów,

 - naprawa, uzupełnienie obróbek blacharskich gzymsów, parapetów okiennych,

 - konserwacja elementów balkonów - przemurowanie, naprawy tynków, naprawy balustrad,

 wymiana uszkodzonych elementów balkonów.

**4.**Naprawa elementów murowanych lub żelbetowych budynku:

 - naprawa lub uzupełnienie kominów,

 - naprawa, uzupełnienie i wymiana czapek kominowych,

 - naprawa pęknięć ścian bez względu na ilość pęknięć,

 - naprawa i uzupełnienie ścian i innych elementów murowanych lub żelbetowych,

 - odgruzowanie niezbędnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych w danym budynku,

 - naprawa i uzupełnienie murów ogniowych, kolankowych i rolek z cegły,

 - uzupełnienie lub wymiana kratek wentylacyjnych i drzwiczek wyciorowych w pełnej

 niezbędnie potrzebnej ilości,

- wykonanie niezbędnych przebić ścian, stropów i innych elementów budynku i ich

 zamurowanie,

 - wymiana lub naprawa tynków,

 - malowanie elementów budynku, ścian i sufitów po wykonanych robotach konserwacyjno - remontowych.

**II. Roboty** **ciesielsko - stolarskie, brukarskie:**

**1.Wymiana elementów lub uzupełnienie podłóg:**

 - wymiana lub uzupełnienie elementów podłóg z paneli,

 - wymiana lub uzupełnienie elementów posadzki cementowej, ceramicznej .

**2.** Naprawa, wymiana i uzupełnienie elementów konstrukcji drewnianych za wyjątkiem ścian

 i stropów.

**3.** Naprawa, wymiana i uzupełnienie elementów stolarki drzwiowej: drzwi wejściowe, bramy oraz pomieszczenia wspólne w budynku.

**4.** Pełna konserwacja i naprawy bieżące stolarki okiennej i drzwiowej w części wspólnej budynku (piwnice, strychy, klatki schodowe itp.) polegające na:

 - szkleniu

 - malowaniu,

 - dopasowaniu,

 - uszczelnieniu

 - naprawa zamków, zawiasów, okuć klamek itp.

 - wymiana uszkodzonych elementów stolarki.

**5.** Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w części wspólnej budynku (piwnice, strychy, klatki schodowe itp.)

**6.**Konserwacja i naprawa bram wjazdowych, furtek i ogrodzeń posesji.

**7.**Naprawa, konserwacja, uzupełnienie i wykonanie stopni schodowych, barierek schodowych,

 krat piwnicznych, wycieraczek metalowych i innych elementów wyposażenia budynku,

 polegające na doprowadzeniu do stanu zapewniającego bezpieczne użytkowanie.

**8.**Naprawa, uzupełnienie powierzchni dróg, chodników i opasek budynków, placów:

 - usunięcie powstałych nierówności,

 - uzupełnienie pokryw studzienek kanalizacyjnych i deszczowych.

**III. Roboty instalacyjne**

**1.Instalacje wodno - ściekowe:**

1. usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnych zgłaszanych przez zarządcę, właściciela, najemcę.
2. uszczelnienie, wymiana i naprawa uszkodzonych elementów instalacji
3. udrożnienie elementów instalacji ( pionu, przyłączy, podejść )
4. wypompowanie i usunięcie nieczystości powstałych na skutek awarii i

 gwałtownych opadów,

1. konserwacja bieżąca instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- systematyczne czyszczenie instalacji wodno-kanalizacyjnej

 - wymiana skorodowanych odcinków instalacji wodno-kanalizacyjnej

 - zabezpieczenie przed zamarznięciem instalacji wodno-kanalizacyjnej,

 - czyszczenie studzienek znajdujących się na terenie posesji raz w roku lub w miarę

 powstałej potrzeby,

 - czyszczenie instalacji deszczowej, gajgerów,

 - wymiana lub naprawa gajgerów.

**2.Instalacja gazowa:**

 - zabezpieczenie przed korozją zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,

 - usuwanie nieszczelności na odcinkach należących do zarządzających budynkiem

 ( doszczelnienie, wymiana elementów ),

 - naprawa i wymiana części instalacji znajdujących się w budynku,

 - wykonanie rocznych przeglądów zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego i obowiązkowe zgłoszenie Zamawiającemu wszystkich wykrytych usterek w zakresie stanu technicznego.

**3.Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody:**

 - okresowe zabezpieczenia przed korozją,

 - regulacja instalacji centralnego ogrzewania w celu usunięcia niedogrzewania lokali na

 skutek nieprawidłowego rozdziału czynnika grzewczego,

 - naprawa z wymianą izolacji termicznej instalacji,

 - naprawa i wymiana elementów instalacji (rur, złączek, kolanek, zaworów wg potrzeb),

 - obowiązek oszczędzania czynnika grzewczego i ciepłej wody w trakcie przeprowadzenia

 konserwacji, regulacji, usuwania awarii i remontów. Zużycie czynnika i ciepłej wody powyżej

 2m3 dla jednego lokalu przy każdorazowym działaniu na instalacji, obciąża kosztami

 Wykonawcę,

 - usuwanie niedogrzewań lokali zgłoszonych przez użytkowników, w przypadku przedłużenia

 czasu wykonania roboty, 10 % kosztów udzielanych bonifikat będzie ponosił Wykonawca,

 - wymiana elementów grzejnych, które uległy uszkodzeniu z winy Wykonawcy przez

 niewłaściwe zabezpieczenia lub nie wykonanie remontu w odpowiednim czasie,

 - wykonanie przeglądów przed i po sezonie grzewczym,

 - wykonywanie przeglądów bieżących na zlecenie ROM – u i sporządzanie protokołów o stanie instalacji po przeprowadzonych przeglądach.

**IV. Instalacja elektryczna, odgromowa, dźwigów osobowych.**

**1. Instalacja elektryczna:**

 - konserwacja, naprawa i wymiana tablic rozdzielczych i skrzynek licznikowych

niezbędnych do wewnętrznego zasilania budynku,

 - wymiana żarówek na klatkach schodowych, piwnicach, przed budynkiem,

 - regulacja prawidłowego obciążenia faz,

 - wymiana uszkodzonych lub niewłaściwych elementów instalacji ,

 - usuwanie uszkodzeń przewodów z ich wymianą do ...15 % ogólnej ilości w danym obwodzie,

 - dokonywanie rocznych przeglądów instalacji elektrycznej pod względem bezpieczeństwa

 i stanu technicznego z dokonaniem pomiarów skuteczności zerowania na klatce schodowej,

 - zgłaszanie i usuwanie w trybie natychmiastowym nielegalnego poboru energii elektrycznej

 przez osoby fizyczne i prawne,

 - używanie elementów do wymiany tylko takich, które posiadają atesty i są dopuszczalne

 do ogólnego użytkowania,

 - montaż i naprawa ograniczników poboru energii na zlecenie.

**2.Instalacja odgromowa:**

 - usuwanie wszelkich uszkodzeń i przerw instalacji,

 - usuwanie nieprawidłowych umocowań instalacji,

 - naprawa i uzupełnienie brakujących elementów instalacji ,

**3.Instalacja elektryczna zasilająca dźwigi osobowe w budynkach:**

 - usunięcie wszelkich uszkodzeń, awarii powstałych na instalacji elektrycznej bez względu

 na porę dnia i nocy,

 - wykonanie niezbędnych zabezpieczeń elementów instalacji elektrycznej przed dostępem

 osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,

 - przeprowadzenie przeglądów wszystkich elementów instalacji elektrycznej raz w kwartale

 w celu oceny stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa użytkowników.

**V. Konserwacja, naprawa, malowanie urządzeń małej architektury.**

1. Konserwacja, naprawa, malowanie urządzeń małej architektury: ławki, śmietniki, chodniki, wyposażenie placów zabaw.
2. Naprawa i wymiana łańcuchów oraz odeskowania piaskownic, siedzisk huśtawek, ławek oraz wymiana zużytych elementów placów zabawowych.

**VI. Inne**

1. Zabezpieczenie i pilnowanie pogorzeliska w razie pożaru.

##  POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Dla budynków:

- ul. Targowa 11,13,15,17,

- ul. Jana Pawła II 10-10a i 14-14g,

- ul. Jasna 5,

- ul. Rzeczycka 2a,2b,

- ul. Staromiejska 16,

- ul. Anny Jagiellonki 3A

- ul. Dunikowskiego 4 – lok. użytkowe 1-4

każde zlecenie o wartości powyżej 500,00 zł/netto powinno być rozliczone oddzielną fakturą.

1. Każde zlecenie, w którym wartość materiałów przekroczy kwoty określone w pkt. 1 musi być przed przystąpieniem do realizacji zgłoszone przedstawicielowi w celu zlecenia innemu podmiotowi lub na innych zasadach.
2. Wykonawca jest zobowiązanymontować podliczniki wody i energii elektrycznej w celu przygotowania frontu robót dla obcych wykonawców. Montaż w/w podliczników należy rozliczyć w ramach ryczałtu w pozycji materiały w kwocie 50 zł netto.

1. W przypadku podjęcia czynności na wezwanie przez najemcę lub właściciela Wykonawca powinien wykonać zabezpieczenie awarii i zgłosić Zamawiającemu w celu uzgodnienia i uzyskania zlecenia.
2. Wykonawca do wykonania zleconych robót obowiązany jest zatrudnić osoby posiadające odpowiednie umiejętności i uprawnienia wymagane zgodnie z przepisami technicznymi, bezpieczeństwa i prawnymi w zakresie występującej branży.
3. Wykonawca zobowiązany jest do usuwania awarii i skutków powstałych w trakcie usuwania awarii
4. Wykonawca obowiązany jest do wykonywania robót w odpowiedniej technologii i przy użyciu odpowiedniego wyposażenia.

1. Koszty wyłączenia prądu przez Z.E**.** dla wykonania robót pokrywa Zamawiający po przedłożeniuprzez Wykonawcę zatwierdzonych przez Kierownika ROM-u faktur.
2. Wykonawca zobowiązany jest przestrzegać w trakcie realizacji zleconych robót przepisów

 bhp, przeciwpożarowych, sanitarnych i porządkowych oraz wykonywać roboty

 zgodnie ze sztuką budowlaną i zaleceniami inspektora nadzoru.

**ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA**

 ***Załącznik Nr 2***

 ***do Umowy Nr …………./TT***

***Zasady zlecania robót w zakresie usuwania awarii i wykonywania***

***remontów bieżących na budynkach Gminnych.***

1. Zlecenie na wykonawstwo w/w robót winno być sporządzone na podstawie protokołu wykonanego przez służby techniczne Zamawiającego, określające zakres robót awaryjnych.
2. W protokole zostaje określony przedmiar koniecznych do wykonania robót.
3. Protokół musi być zatwierdzony przez Kierownika ROM-u i inspektora nadzoru odpowiedniej branży.
4. Wykonanie robót przez Wykonawcę bez zgłoszenia i zachowania postępowania jak podano w pkt. 1, 2 i 3 będzie upoważniało Zamawiającego do odrzucenia faktury wystawionej przez Wykonawcę za te roboty. Wykonawca ma obowiązek zgłosić do Kierownika ROM-u konieczność wykonania rozszerzonego zakresu robót przed przystąpieniem do ich wykonywania.
5. Zakres robót określony w protokole nie może być przez Wykonawcę samowolnie zmieniony. Każda zmiana wymaga akceptacji Zamawiającego.
6. Rozliczenie robót po ich zakończeniu i zgłoszeniu do odbioru inspektorowi nadzoru winno być wykonane zgodnie z § 6 umowy
7. Do faktury za wykonane roboty musi być podłączony protokół odbioru robót, zlecenie oraz zatwierdzony kosztorys powykonawczy z obmiarem robót.
8. Roboty muszą być wykonane zgodnie ze sztuka budowlaną. Wykonawca przy ich realizacji winien przestrzegać przepisów BHP i Prawa Budowlanego.

**ZAMAWIAJĄCY**: **WYKONAWCA**:

***Załącznik Nr 4***

***do Umowy Nr ……………..***

***Zestawienie budynków Gminnych zarządzanych przez ZBM II TBS Sp. z o.o.***

***z podziałem na Rejony Obsługi Mieszkańców - ROM – 4, 6, 10.***

**ROM – 4:**

BUDYNKI GMINNE:

- ul. Jasna 5,

- ul. Jana Pawła II 10-10A, 14-14G,

- ul. Dunikowskiego 4 – lokale użytkowe nr 1,2,3,4,

**ROM – 6:**

BUDYNKI GMINNE:

- ul. Targowa 11, 13, 15, 17,

**ROM – 10:**

BUDYNKI GMINNE:

- ul. Staromiejska 16

- ul. Rzeczycka 2A, 2B,

- ul. Anny Jagiellonki 3A – rękojmia do 18.06.2024r.

**ZAMAWIAJĄCY**: **WYKONAWCA**: