

**Umowa Nr .....**

zawarta w dniu ..... roku w Olsztynie pomiędzy:

**Olsztyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.** z siedzibą 10-123 Olsztyn ulica Grunwaldzka 21A, NIP: 739-29-09-328, REGON: 510682803, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000012322, kapitał zakładowy: 56 403 000 PLN, reprezentowaną przez:

Bartłomieja Olszewskiego - Prezesa Zarządu,  
zwaną dalej ZAMAWIAJĄCYM

a

.....  
.....  
.....  
.....

reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej WYKONAWCĄ

**§1**

1. Przedmiotem Umowy jest wykonywanie robót i prac konserwacyjnych oraz usuwanie awarii **w branży ogólnobudowlanej** w budynkach wchodzących w skład zasobu nieruchomości Zamawiającego wraz z obiektami małej architektury oraz na terenach zewnętrznych. Wykaz nieruchomości stanowi załącznik Nr 1 do Umowy.
2. Ogólny zakres przedmiotu umowy określa wykaz typowych robót i prac konserwacyjnych i usuwania awarii w branży ogólnobudowlanej stanowiący załącznik Nr 2 do Umowy.
3. Roboty i prace konserwacyjne, o których mowa powyżej, będą wykonywane przez Wykonawcę na bieżąco na podstawie wystawionych zleceń przez Zamawiającego zgodnie z poniższą klasyfikacją:
  - a) Pilne - do wykonania w ciągu 1 dnia roboczego,
  - b) Bieżące - do wykonania w ciągu 5 dni roboczych.
4. Roboty i prace konserwacyjne, o których mowa powyżej, będą klasyfikowane przez Zamawiającego w chwili wystawienia poszczególnego zlecenia dla Wykonawcy.

**§2**

1. Szczegółowy zakres robót i prac określa każdorazowo zlecenie wystawione przez Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do wykonania robót i prac konserwacyjnych oraz usuwania awarii w ustalonym terminie z Zamawiającym, nie później niż:
  - a) w przypadku prac zaklasyfikowanych jako Pilne – w ciągu 2 godzin od otrzymania zlecenia,
  - b) w przypadku prac zaklasyfikowanych jako Bieżące – w ciągu 2 dni od otrzymania zlecenia.

### §3

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy miesięczne wynagrodzenie określone na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych przez Wykonawcę za poszczególne roboty i prace wykonane w danym miesiącu i odebrane przez Zamawiającego.
2. Wynagrodzenie należne wykonawcy ustalane będzie w oparciu o następujące składniki cenotwórcze do kosztorysowania:
  - a) stawka roboczogodziny: ..... zł netto,
  - b) wskaźnik kosztów pośrednich: ..... ,
  - c) wskaźnik zysku: ..... ,
  - d) wskaźnik kosztów zakupu: ..... ,
  - e) ceny materiałów i sprzętu zgodnie ze średnimi cenami publikowanymi w kwartalniku SEKOCENBUD i nie powinny być wyższe od średniego poziomu cen hurtowych na rynku lokalny.
3. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego wykonywania obmiarów robót i przedstawiania ich Zamawiającemu celem stosownej weryfikacji.
4. Kosztorysy powykonawcze wraz ze zweryfikowanym przez Zamawiającego obmiarem robót Wykonawca zobowiązany jest złożyć w siedzibie Zamawiającego w terminie nie później niż 3 dni od odbioru robót.
5. Zamawiający dokona sprawdzenia kosztorysów w terminie do 5 dni roboczych od dnia ich dostarczenia. W przypadku braku uwag do kosztorysów Zamawiający dokona stosownego zapisu na protokole odbioru.
6. Podstawą dokonania zapłaty za realizację przedmiotu umowy jest faktura wystawiana za dany miesiąc przez Wykonawcę wraz z dołączonymi:
  - a) protokołami odbioru robót i prac podpisanymi przez Inspektora Działu Technicznego i Inwestycji Spółki OTBS,
7. Wykonawca wystawi fakturę za wykonane roboty i prace najpóźniej do 12 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
8. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie płatne przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze, w terminie 14 dni od daty złożenia prawidłowo wystawionej faktury wraz z kompletem zatwierdzonych przez Zamawiającego dokumentów wskazanych w ust. 6 powyżej.
9. Zamawiający wskazuje, iż łączna wysokość wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy w związku z realizacją niniejszej umowy nie może przekroczyć kwoty 100 000,00 zł.

### §4

1. Wykonawca zobowiązuje się do należytego wykonania przedmiotu umowy zgodnie ze sztuką budowlaną, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy zabezpieczenie miejsca wykonywania prac pod względem przeciwpożarowym i bhp, w tym zachowanie porządku w miejscu prowadzenia prac oraz na powierzchniach przylegających, a zwłaszcza na ciągach komunikacyjnych, oraz ponoszenie odpowiedzialności za prawidłową ochronę przeciwpożarową i bhp, a także ponoszenie wszelkich konsekwencji wynikających z braku nadzoru i zabezpieczenia w tym zakresie.

3. Do obowiązków Wykonawcy należy uporządkowanie miejsca wykonywania prac po ich zakończeniu, w szczególności wywiezienie gruzu i innych materiałów z rozbiórki lub demontażu.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe przy wykonywaniu przedmiotu niniejszej Umowy, w tym również wobec osób trzecich. Wykonawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za działania osób, którym powierzył wykonanie umowy, bez względu na łączący go z tymi osobami/podmiotami stosunek prawny.
5. W każdym przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy Zamawiający uprawniony będzie do powierzenia czynności określonych w umowie profesjonalnemu podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez konieczności uzyskania wyroku sądu. Zamawiający zastrzega sobie prawo obciążenia Wykonawcy wszystkimi kosztami związanymi z zastępczym wykonaniem umowy.
6. Wykonawca odpowiada za wszystkie sprawy związane z bezpieczeństwem, higieną pracy i ochroną przeciwpożarową w związku z prowadzonymi pracami i zabezpieczeniem miejsca prac w obrębie terenu budowy oraz na powierzchniach zlokalizowanych w nieruchomościach, w których będą wykonywane prace, wykorzystywanych przez Wykonawcę w ramach realizacji przedmiotu umowy, a zwłaszcza na ciągach komunikacyjnych, przy czym Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia prac uwzględniając obecność osób trzecich w nieruchomościach i konieczność korzystania przez te osoby z części wspólnych i terenów przyległych.

#### §5

1. Wykonawca udziela:
  - 1) na wykonane czynności konserwacji – 12 miesięcznej gwarancji,
  - 2) na wmontowane urządzenia – obowiązuje gwarancja producenta, nie krótsza jednak niż 12 miesięczna.Bieg terminu gwarancji rozpoczyna się w dniu następnym po zakończeniu odbioru prac i robót konserwacyjnych.
2. Strony postanawiają ustalić okres rękojmi:
  - 1) na wykonane czynności konserwacji – na czas 12 miesięcy,
  - 2) na wmontowane urządzenia – obowiązuje rękojmia producenta nie krótsza jednak niż 12 miesięczna.Bieg terminu rękojmi rozpoczyna się w dniu następnym po zakończeniu odbioru prac i robót konserwacyjnych.
3. Strony zgodnie ustalają, że uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi i gwarancji nie wykluczają się wzajemnie. Wybór reżimu odpowiedzialności Wykonawcy należy każdorazowo do Zamawiającego.

#### §6

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - a) za opóźnienie w wykonaniu prac zaklasyfikowanych jako Bieżące w odniesieniu do terminu wskazanego w zleceniu – w wysokości 50,00 zł za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia następnego od upływu terminu wskazanego w zleceniu,
  - b) za opóźnienie w wykonaniu prac zaklasyfikowanych jako Pilne w odniesieniu do terminu wskazanego w zleceniu – w wysokości 100,00 zł za każdą rozpoczętą godzinę opóźnienia.
  - c) za przekroczenie terminów, o których mowa w § 2 ust. 2 umowy – w wysokości 50,00 zł za każdy dzień opóźnienia,

d) za nienależyte wykonanie obowiązków, o których mowa w § 4 – w wysokości 100,00 zł za każdy przypadek.

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, w przypadku, gdy wysokość szkody przewyższy należne kary umowne.

3. Zamawiający ma prawo do sumowania kar umownych, o których mowa wyżej, i naliczenia ich w łącznej wysokości, w tym z tytułu niewykonania i nienależytego wykonania przedmiotu umowy.

4. W przypadku, gdy Wykonawca uchyla się od wykonania zlecenia we wskazanym przez Zamawiającego terminie lub odmawia przyjęcia zlecenia do wykonania, Zamawiający ma prawo do zlecenia prac podmiotowi trzeciemu i obciążenia Wykonawcy kosztami wykonania tych prac, bez konieczności uzyskania orzeczenia Sądu w tym zakresie.

5. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

#### §7

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, obejmującej przedmiot zamówienia w całym okresie realizacji umowy.

2. Wykonawca w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy przekaze Zamawiającemu kopię dokumentów potwierdzających posiadanie ubezpieczenia.

3. W przypadku gdy okres ubezpieczenia, na który zawarta jest umowa ubezpieczenia, upływa w okresie realizacji przedmiotowego zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ciągłość ubezpieczenia w całym okresie trwania umowy i w terminie tygodnia od zawarcia polisy dostarczyć Zamawiającemu dokumenty potwierdzające przedłużenie ochrony ubezpieczenia.

#### §8

1. Umowa zostaje zawarta od dnia ..... roku do dnia ..... roku

2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron w formie pisemnej z zachowaniem 1-miesięcznego okresu.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:

a) Wykonawca nie wywiązuje się ze swoich obowiązków lub narusza postanowienia zawartej umowy,

b) wynagrodzenie należne i wypłacone Wykonawcy osiągnęło limit określony w § 3 ust 9.

#### §9

W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

#### §10

Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy rozpatrywane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić za zgodą obydwu stron i wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§12

Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Zamawiający**

**Wykonawca**

Wykaz nieruchomości

<b>Lp</b>	<b>Miasto</b>	<b>Ulica</b>
1	Olsztyn	Królowej Jadwigi 2
2	Olsztyn	Królowej Jadwigi 3
3	Olsztyn	Królowej Jadwigi 5A
4	Olsztyn	Królowej Jadwigi 5
5	Olsztyn	Królowej Jadwigi 6
6	Olsztyn	Królowej Jadwigi 7
7	Olsztyn	Gałczyńskiego 66
8	Olsztyn	Gałczyńskiego 68
9	Olsztyn	Gałczyńskiego 70
10	Olsztyn	Gałczyńskiego 72
11	Olsztyn	Gałczyńskiego 74
12	Olsztyn	Gałczyńskiego 76
13	Olsztyn	Bałycka 5A
14	Olsztyn	Bałycka 5B
15	Olsztyn	Bałycka 5C
16	Olsztyn	Bałycka 5D
17	Olsztyn	Bałycka 5
18	Olsztyn	Bałycka 7
19	Olsztyn	Bałycka 9
20	Olsztyn	Złota 6
21	Olsztyn	Złota 8
22	Olsztyn	Złota 9
23	Olsztyn	Złota 10
24	Olsztyn	Złota 11
25	Olsztyn	Sienkiewicza 11A
26	Olsztyn	Żurawia 26
27	Olsztyn	Żurawia 26A
28	Olsztyn	Pomorska 10
29	Olsztyn	Pomorska 11
30	Olsztyn	Pomorska 12
31	Olsztyn	Pomorska 13
32	Olsztyn	Pomorska 14
33	Olsztyn	Pomorska 15
34	Olsztyn	Pomorska 16
35	Olsztyn	Pomorska 17
36	Olsztyn	Pomorska 18
37	Olsztyn	Pomorska 19
38	Olsztyn	Pomorska 20
39	Olsztyn	Grunwaldzka 21A

**Wykaz robót i prac konserwacyjnych oraz usuwania awarii**  
**(branża ogólnobudowlana)**

**A. Zadania realizowane w budynkach i lokalach – roboty i prace konserwacyjne oraz usuwanie awarii:**

1. Wykonywanie napraw, regulacji i konserwacji lub uzupełnienie bądź wymiana okuć budowlanych w częściach wspólnych budynków (np.: zamków, klamek, samozamykaczy).
2. Naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z parapetami oraz wymiana szyb w pomieszczeniach wspólnych budynku, wraz z uzupełnianiem osprzętu, kitowaniem i malowaniem.
3. Likwidacja przyczyn zawilgocenia lub przemarzania ścian.
4. Utrzymanie w należytym stanie elementów wystroju architektonicznego elewacji.
5. Zabezpieczanie środkami ogniotrwałymi i grzybobójczymi części wspólnego użytkownika.
6. Reperacja czap kominowych, uzupełnienie spoinowania zewnętrznego ponad dachem.
7. Wykonywanie zleceń kominarskich w zakresie pojedynczych przełączy przewodów kominowych, udrożnienia pojedynczych przewodów, wymiany kratki wentylacyjnych oraz innych prac konserwacyjnych o niewielkim zakresie (bez remontów).
8. Usuwanie uszkodzeń podłóg, posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytkownika.
9. Dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnego użytkownika.
10. Zabezpieczanie budynku na okres zimowy poprzez uzupełnienie szklenia lub zabezpieczenia płytą okien piwnicznych, strychowych, klatki schodowej.
11. Konserwacja i naprawa zabezpieczeń przeciwśniegowych i drabin strychowych.
12. Konserwacja i naprawa naświetli piwnicznych i krat piwnicznych.
13. Usuwanie ze ścian graffiti i zabezpieczanie ścian środkami antygraffiti.
14. Wymiana lub naprawa tynku oraz malowanie ścian i sufitów.
15. Uzupełnianie tynku, obróbek blacharskich w elewacji i płycie balkonowej.
16. Białkowanie i malowanie piwnic, pralni, suszarni i strychów w ramach ich bieżącej konserwacji.
17. Naprawa lub uzupełnianie pokrycia dachów, wymiana rynien, rur spustowych, opierzeni blacharskich, udrażnianie podejść do rur spustowych, uzupełnianie przykryw do czyszczaków oraz czyszczenie i mocowanie rynien dachowych.
18. Naprawa lub wymiana okienek dachowych lub wyłazów.
19. Uzupełnianie lub wymiana łąw kominarskich oraz drabin wyłazowych na kominach.
20. Utrzymanie balustrad w dobrym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo.
21. Usuwanie skutków zalań i zacieków w lokalach.
22. Inne czynności wykonywane na pisemne zlecenie Zamawiającego, polegające na konserwacji i usuwaniu awarii w zakresie budowlanym.

**B. Pozostałe prace polegające na konserwacji i usuwaniu awarii w zakresie budowlanym:**

1. Zabezpieczenie budynków przed ptactwem i gryzoniami.
2. Usuwanie z połaci dachowej śniegu i lodu na każde wezwanie Zamawiającego.

**C. Zadania realizowane na terenach zewnętrznych w zakresie budowlanym polegające na konserwacji i usuwaniu awarii:**

1. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym obiektów małej architektury.
2. Drobne naprawy miejscowe nawierzchni dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych.
3. Usuwanie miejscowych zapadnięć i nierówności dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, placów i zatok parkingowych istniejących na terenie zewnętrznym.
4. Ustawianie i naprawa znaków drogowych na drogach wewnętrznych oraz parkingach, a także ustawianie tablic informacyjnych na terenach zewnętrznych.
5. Naprawa lub wymiana elementów obramowań piaskownic.
6. Konserwacja, naprawa ogrodzeń placów zabaw.
7. Naprawa osłon śmietnikowych.
8. Naprawa i konserwacja lub wymiana urządzeń zabawowych zamontowanych na administrowanym terenie oraz ławek, trzepaków, ogrodzeń zamontowanych na terenie zewnętrznym, zgłaszanych przez Klientów lub wynikających z oględzin Zamawiającego lub Wykonawcy, jeżeli ich usunięcie jest obowiązkiem właściciela.
9. Usuwanie konarów i gałęzi oraz wystających korzeni z gruntu z terenów zewnętrznych stwarzających zagrożenie lub utrudniających utrzymanie elementów dachu i elewacji w należyтым stanie technicznym.
10. Inne czynności związane z utrzymaniem terenów zewnętrznych wykonywane na zlecenie Zamawiającego, polegające na konserwacji i usuwaniu awarii w zakresie budowlanym.