

Wzór umowy

zamówienie publiczne dokonane w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 8 czerwca 2010 r. Nr 113, poz. 759 z póź. zm.)

zawarta dnia

pomiędzy:

Centrum Nowoczesności Młyn Wiedzy z siedzibą w Toruniu, ul. Wł. Łokietka 5,

reprezentowanym przez:

1. Dyrektora – Monikę Wiśniewska
2. Głównego Księgowego – Aleksandrę Sobczak

zwanym w treści umowy Zamawiającym

a

Wykonawcą działającym pod firmą z siedzibą

NIP.....

Regon.....

działającym na podstawie wpisu reprezentowanym przez

(PESEL.....) zamieszkałą

/-ym w..... przy ul..... działającą pod firmą

z siedzibą w przy ul..... NIP, REGON

zwanym dalej Wykonawcą, o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest usługa polegająca na wykonywaniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi nieruchomości w zakresie konserwacji, napraw bieżących, przeglądów technicznych zgodnie z DTR, instrukcjami eksploatacji i konserwacji instalacji i urządzeń oraz warunkami gwarancji, zawartymi w dokumentacji powykonawczej, najnowszą wiedzą techniczną oraz pełnienie funkcji koordynacyjnych i organizacyjnych dotyczących funkcjonowania nieruchomości, zwane dalej „przedmiotem umowy”.
2. Do zakresu czynności wykonywanych przez Wykonawcę należy w szczególności:
 - a) Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Nieruchomości,
 - b) Utrzymanie Nieruchomości w stanie niepogorszonym, we właściwym stanie technicznym i estetycznym poprzez dbanie o Nieruchomość z należytą starannością.

- c) Pełnienie funkcji koordynacyjnych i organizacyjnych dotyczących funkcjonowania Nieruchomości, w tym m.in.:
- współpraca z użytkownikami Nieruchomości w sprawach dotyczących prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości,
 - zgłaszanie nieprawidłowości w wykonywaniu usługi, o której mowa w pkt a i b Zamawiającemu;
- d) Wykonywanie i nadzorowanie bieżącej obsługi Nieruchomości w zakresie konserwacji, napraw bieżących i przeglądów technicznych, zgodnie z DTR, instrukcjami eksploatacji i konserwacji instalacji i urządzeń oraz warunkami gwarancji, zawartymi w dokumentacji powykonawczej oraz najnowszą wiedzą techniczną w zakresie:
- instalacji sanitarnych, w tym wentylacji i klimatyzacji,
 - instalacji elektrycznych i teletechnicznych
 - instalacji oświetlenia ewakuacyjnego
 - instalacji odgromowej
 - kanalizacji sanitarnej i deszczowej
 - instalacji sygnalizacji pożaru
 - instalacji DSO, SAP, SSWIN, KD
 - wewnętrznej sieci wodociągowej w tym hydrantów wewnętrznych
 - wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej w tym oddymiającej
 - dźwigów
 - urządzeń, instalacji i sprzętu p.poż.
 - obsługi technicznej Nieruchomości
 - instalacji, wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania
 - pomieszczenia i urządzeń przyłącza wody i hydrofora
 - pomieszczenia i urządzeń pomp oraz wody lodowej
 - prowadzenia bieżącej konserwacji Nieruchomości oraz zlecenia obowiązkowej okresowej kontroli stanu technicznego, zgodnie z § 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)
- e) Inicjowanie i udział w okresowych przeglądach gwarancyjnych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Nieruchomości.
- f) Pomoc w egzekwowaniu uprawnień Zamawiającego z tytułu gwarancji lub rękojmi dotyczących wykonanych robót budowlanych.
- g) Prowadzenie wszystkich czynności związanych z obsługą Nieruchomości w zgodzie z warunkami jej eksploatacji, instrukcjami użytkownika, warunkami gwarancji i sztuką techniczną.
- h) Sporządzenie i po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego, wdrożenie w życie Harmonogramu Przeglądów i Konserwacji wszystkich urządzeń i instalacji Nieruchomości obejmujący okres od dnia zawarcia umowy do dnia 31.12.2013r.

§ 2.

Minimalny zakres napraw konserwacji/serwisu. Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca musi przeprowadzać przeglądy konserwacyjno-serwisowe zgodnie z wymogami określonymi w przepisach prawa oraz zgodnie z zaleceniami producentów urządzeń/systemów/instalacji w częstotliwości określonej w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy i dokumentacją powykonawczą (szczegółowy opis przedmiotu zamówienia). Wykonawca w uzgodnieniu z Zamawiającym ustali szczegółowy termin wykonania usługi tak by nie zakłócać funkcjonowania Zamawiającego.

2. Przez konserwację/serwis rozumie się wykonanie co najmniej czynności przewidzianych przez producentów systemów określonych w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy (oraz z dokumentacji powykonawczej) (opis przedmiotu zamówienia) niezbędnych do zapewnienia bezawaryjnej pracy urządzeń.
3. Prace konserwacyjne objęte niniejszą umową wykonywane będą zgodnie z Instrukcjami eksploatacji i konserwacji instalacji i urządzeń oraz warunkami gwarancji, zawartymi w dokumentacji powykonawczej.
4. Przegląd konserwacyjny/serwis powinien być wykonywany zgodnie z dokumentacją techniczną, przepisami prawa, wiedzą fachową i zaleceniami producentów urządzeń wskazanych w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy (Opis przedmiotu zamówienia). Czynności muszą być wykonywane w uzgodnieniu z Zamawiającym.
5. Przedmiot umowy musi być wykonywany przez osoby posiadające odpowiednią wiedzę techniczną, doświadczenie oraz posiadające wszelkie wymagane przepisami prawa uprawnienia. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za czynności podejmowane przy realizacji umowy przez zatrudnione przez niego osoby w szczególności za spowodowane straty lub szkody.
6. Wykonawca oświadcza, że dysponuje wiedzą i materiałami niezbędnymi do wykonania przedmiotu umowy.
7. W przypadku gdy na skutek niewłaściwie przeprowadzonej konserwacji/serwisu nastąpi awaria lub usterka urządzenia/urządzeń, systemu lub systemów Wykonawca zobowiązany jest do ich naprawy na własny koszt.
8. Branża sanitarna, elektryczna, instalacje i teletechniczne systemy niskoprądowe, konserwacja i przegląd techniczny dźwigów: W przypadku zaistnienia awarii:
 - a) Zamawiający wymaga, aby Wykonawca niezwłocznie (do 2 godzin.) od chwili otrzymania zgłoszenia przystąpił do usunięcia awarii i usterek powstałych w Godzinach pracy Zamawiającego.
 - b) Zamawiający wymaga, aby Wykonawca natychmiast po odebraniu zgłoszenia przez 24 godziny na dobę przystąpił do usuwania awarii lub usterek mogących spowodować pogorszenie stanu Nieruchomości, w przypadku zagrożenia zniszczeniem lub uszkodzeniem Nieruchomości, lub uniemożliwiających prawidłowe funkcjonowanie Nieruchomości.
 - c) Przed przystąpieniem do usunięcia skutków awarii, zakres prac wykraczający poza ww. zakres prac konserwacyjnych należy każdorazowo ustalić z Zamawiającym.
 - d) W przypadku konieczności wykonania napraw bieżących i awaryjnych, nie objętych ww. zakresem usług konserwacyjnych, a związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania instalacji objętych zakresem zamówienia, prace te wykonywane będą na zlecenie Zamawiającego.
 - e) Wykonanie napraw nie objętych zakresem usług konserwacyjnych wymaga uprzedniego zgłoszenia na piśmie przez Wykonawcę zakresu prac i przedłożenia Zamawiającemu kosztorysu. Po uzgodnieniu zakresu prac z Zamawiającym i uzyskaniu pisemnej akceptacji oraz zlecenia od Zamawiającego, Wykonawca wykona prace i zgłosi Zamawiającemu do odbioru. Po odbiorze prac Wykonawca złoży Zamawiającemu fakturę.
9. W przypadku systemu okablowania strukturalnego Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu certyfikatu gwarancyjnego producenta okablowania strukturalnego, udzielonego bezpośrednio użytkownikowi końcowemu i stanowiącego 25-letnie zobowiązanie gwarancyjne producenta w zakresie dotrzymania parametrów wydajnościowych, jakościowych, funkcjonalnych i użytkowych wszystkich elementów oddzielnie i całego systemu okablowania. Wymagana gwarancja jest bezpłatną usługą serwisową oferowaną użytkownikowi końcowemu przez producenta okablowania.
10. Wykonawca posiada Autoryzację producenta urządzeń oraz oświadcza, iż pracownicy wykonujący czynności posiadają certyfikaty (udokumentowane przeszkoleniem) na dany system (SAP, DSO, CCTV, SSWIN) w celu utrzymania sprawności technicznej. Wykonawca zobowiązuje się do przedstawienia ww. dokumentów na każde żądanie Zamawiającego – *dotyczy konserwacyjnych instalacji i teletechnicznych systemów niskoprądowych.*
11. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania czynności konserwacyjnych i przeglądów technicznych dźwigów znajdujących się na Nieruchomości w szczególności z zachowaniem poniższych wymagań:
 - a) Wykonanie konserwacji winno nastąpić zgodnie z DTR, Instrukcją Konserwacji, Warunkami Gwarancji oraz przepisami i zaleceniami UDT;

- b) Wykonawca w przypadku zawierania umowy z podwykonawcą na wykonanie usługi konserwacji dźwigów, zobowiązany jest do uzgodnienia jej treści z Zamawiającym, w szczególności zakresu czynności i obowiązków podwykonawcy;
 - c) Wykonawca zobowiązuje się do uczestnictwa w czasie dokonywania badań dźwigów przeprowadzanych przez UDT;
 - d) Wykonawca zapewni, aby konserwacja dźwigów była wykonywana przez autoryzowany serwis producenta zgodnie z przepisami i zaleceniami producenta.
 - e) Wykonawca zapewni aby czynności konserwacyjne platformy pionowej wykonywane były przez osoby posiadające uprawnienia do konserwacji platform pionowych wydane przez producenta platformy i UDT;
12. Urządzenia przeciwpożarowe oraz gaśnice powinny być poddawane przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym zgodnie z zasadami określonymi w PN dotyczących urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w odnośnej dokumentacji techniczno-ruchowej oraz instrukcji obsługi nie rzadziej niż raz w roku.
13. Konserwację i eksploatację hydrantów wewnętrznych z wężem półsztywnym i hydrantów wewnętrznych z wężem płasko składanym należy wykonać zgodnie z wytycznymi zawartymi w normie PN-EN 671-3.
14. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania usługi przeglądu technicznego i czynności konserwacyjnych urządzeń przeciwpożarowych zgodnie z:
- a) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719);
 - b) zasadami określonymi w Polskich Normach, dokumentacji techniczno-ruchowej oraz instrukcjach obsługi opracowanych przez producentów.

§ 3.

Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca:
 - 1) Przyjmuje na siebie obowiązek organizacji robót.
 - 2) Ponoś odpowiedzialność za zapewnienie i przestrzeganie warunków bezpieczeństwa w czasie wykonywania prac związanych z realizacją umowy.
 - 3) Ponoś odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za szkody powstałe w trakcie realizacji umowy.
 - 4) Użyje materiałów fabrycznie nowych, dopuszczonych do stosowania na rynku polskim zgodnie z odrębnymi przepisami.
 - 5) Zobowiązany jest do natychmiastowego zabezpieczenia ewentualnej awarii powstałej w trakcie realizacji umowy.
2. Wykonawca winien zapewnić, w ramach obsługi konserwacyjnej/serwisowej tylko oryginalne, zalecane przez producenta, materiały eksploatacyjne i części zamienne niezbędne do przeprowadzenia konserwacji/serwisu.
3. O konieczności wymiany jakichkolwiek części, podzespołów jest zobowiązany poinformować Zamawiającego.
4. Wykonawca wliczy w cenę ryczałtową wszystkie koszty związane z realizacją umowy w szczególności dojazd, narzędzia i materiały niezbędne do wykonania usługi (spraye, smary, narzędzia, filtry, drobne akcesoria takie jak śrubki, nakrętki, zaworki itp.).
5. Wykonywania przedmiotu zamówienia w dniach, godzinach i w sposób uzgodniony z Zamawiającym.
6. Wykonawca musi posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (kontraktowej i deliktowej) z tytułu prowadzonej działalności (suma ubezpieczenie 1.000.000,00 EUR) oraz ubezpieczenie za szkody spowodowane przez ewentualnych podwykonawców (jeśli takich planuje). Dokument ubezpieczenia okaże Zamawiającemu w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy.

7. Okres ochrony ubezpieczeniowej winien rozpoczynać się od dnia zawarcia niniejszej umowy.
8. Jeżeli Wykonawca w terminie określonym w ust. 6 nie przekaże Zamawiającemu polisy ubezpieczeniowej lub jeżeli wraz z umową ubezpieczenia lub polisą ubezpieczeniową Wykonawca nie dostarczy dowodów opłacania składek, to Zamawiający będzie mógł dokonać ubezpieczenia, na koszt Wykonawcy. Koszty, które Zamawiający poniesie opłacając składki ubezpieczeniowe, Zamawiający będzie mógł potrącić z wynagrodzenia należnego Wykonawcy lub z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
9. Dokonanie pierwszej płatności na rzecz Wykonawcy warunkowane jest zawarciem ważnej polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 6.

§ 4.

Organizacja pracy

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za zapewnienie i przestrzeganie warunków bezpieczeństwa w czasie realizacji przedmiotu umowy.
2. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren po wykonaniu usługi.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za szkody powstałe w trakcie realizacji umowy.
4. Dla każdego systemu Wykonawca założy Książkę pracy konserwatora (opis czynności i zastosowanych materiałów w trakcie konserwacji wymaga potwierdzenia wykonawcy konserwacji) która, będzie się znajdowała u Zamawiającego, i w której Wykonawca będzie dokonywał wpisu określającego każdy przegląd oraz jego szczegółowy zakres. Wykonawca będzie dokonywać wpisów niezwłocznie po wykonaniu danych czynności.
5. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia Harmonogramu Przeglądów i Konserwacji dla wszystkich urządzeń i instalacji Nieruchomości z uwzględnieniem ich wymagań techniczno-eksploatacyjnych, warunków gwarancji, instrukcji użytkowania, DTR, instrukcji eksploatacji i konserwacji budynku, oraz przepisów prawa obejmujący okres od dnia zawarcia umowy do dnia 31.12.2013 r. Przedmiotowy Harmonogram Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu nie później niż w terminie 1 miesiąca od rozpoczęcia realizacji umowy.
6. Wykonawca jest zobowiązany do sporządzania i przekazywania Zamawiającemu comiesięcznego raportu o stanie nieruchomości, powierzonych instalacji i urządzeń. Każdy raport winien obejmować swoim zakresem szczegółowy opis wykonywanych czynności konserwacyjnych i regulacji.
7. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia rejestru przekazanych przez Zamawiającego umów gwarancyjnych z wykonawcami robót budowlanych i instalacyjnych oraz do powiadamiania Zamawiającego o wszelkich awariach i usterkach objętych gwarancją.

§ 5.

Wynagrodzenie

1. Za prawidłowe wykonywanie Przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości zł netto (słownie: złotych netto) miesięcznie, tj. w wysokości zł brutto (słownie: złotych brutto) zgodnie z Formularzem Oferty Wykonawcy, z zastrzeżeniem, że jeżeli realizacja Umowy nie rozpocznie się od pełnego miesiąca, bądź nie zakończy na pełnym miesiącu, to za pierwszy bądź ostatni miesiąc realizacji Umowy Wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie proporcjonalne do ilości dni w jakich świadczył obsługę techniczną.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 uwzględnia wszelkie koszty, jakie Wykonawca musi ponieść w celu należytego wykonywania umowy, w tym koszty dojazdu do siedziby Zamawiającego.

§ 6.

Zasady płatności

1. Zamawiający dokona płatności z dołu na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT przez Wykonawcę, wystawianej nie częściej niż raz w miesiącu, po dokonaniu czynności określonych w §1 i 2, przelewem na rachunek Wykonawcy wskazany na Fakturze Vat w terminie do 21 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Stwierdzenie wykonania czynności nastąpi na podstawie wpisów w Książce konserwatora oraz Harmonogramu Przeglądów i Konserwacji.
2. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 7.

Kary umowne

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego/niewłaściwego wykonania umowy Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Zamawiającemu kary umowne z następujących tytułów i w wysokości:
 - 1) w przypadku opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy, jego części lub w przypadku opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze- w wysokości 0,9 % wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia licząc od terminu wykonania prac wyznaczonego przez Zamawiającego;
 - 2) jeżeli opóźnienie w realizacji całości przedmiotu umowy, części przedmiotu umowy lub w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze przekroczy 7 dni, Zamawiający ma prawo odstąpić od zawartej umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu, a Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1;
 - 3) w przypadku niewłaściwego wykonania umowy Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1; przez niewłaściwe wykonywanie umowy rozumie się również uchylenie od obowiązków przedkładania dodatkowych dokumentów Zamawiającemu, o których mowa w niniejszej umowie (m.in. polisa ubezpieczeniowa, Harmonogram Przeglądów i Konserwacji, dokumenty potwierdzające posiadanie odpowiednich uprawnień przez osoby wykonujące czynności konserwacji lub naprawy);
 - 4) w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 20% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1.
2. Zamawiający ma prawo potrącenia kar umownych, określonych powyżej, z faktury VAT.
3. Zamawiający może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną.

§ 8.

Termin wykonania

1. Umowę zawiera się na czas określony od dnia jej zawarcia do 31.12.2013 r.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia przy czym Zamawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, o ile zachodzą ważne powody uzasadniające rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w szczególności w przypadku gdy Wykonawca :
 - 1) nie przystąpił do wykonywania czynności,
 - 2) zaprzestał wykonywania czynności,
 - 3) pomimo wezwania nie realizuje postanowień umowy.

3. Szczegółowe okresy wykonywania poszczególnych czynności dotyczących urządzeń i instalacji zostały zawarte w załączniku nr 1 do niniejszej umowy (szczegółowy opis przedmiotu zamówienia).
4. Wszystkie czynności wchodzące w zakres czynności konserwacyjnych w branży sanitarnej będą wykonywane jako bieżąca miesięczna konserwacja, polegająca na utrzymaniu stałej sprawności technicznej instalacji.
5. Wszystkie czynności wchodzące w zakres czynności konserwacyjnych dotyczące instalacji elektrycznej będą wykonywane jako miesięczna konserwacja polegająca na utrzymaniu sprawnej instalacji, chyba że odrębne przepisy prawa dotyczące instalacji elektrycznych stanowią inaczej.

§ 9.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Strony ustalają zabezpieczenie należytego wykonania umowy, zwane dalej „zabezpieczeniem”, stanowiące 5% maksymalnego wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy tj. zł słownie :
.....
2. Kwotę zabezpieczenia Wykonawca wniesie najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
3. Ustalone zabezpieczenie zostanie zwrócone Wykonawcy w ciągu 30 dni po ostatecznym odbiorze przedmiotu umowy.
4. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu, Zamawiający zwróci je 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 Wykonawcy.
5. Zamawiający ma prawo przeznaczyć kwotę zabezpieczenia wraz z odsetkami, bez uzyskania dodatkowej akceptacji Wykonawcy, na pokrycie należności za usunięcie wad lub usterek powstałych z winy Wykonawcy, ujawnionych w czasie trwania umowy, których Wykonawca nie usunie w terminie 14 dni od pisemnego powiadomienia. O wysokości kwoty zabezpieczenia wykorzystanej na powyższy cel Zamawiający powiadamia Wykonawcę pisemnie.

§ 11.

Postanowienia Końcowe

1. Żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony przenieść na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, przepisy Kodeksu cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy kodeksu postępowania cywilnego oraz postanowienia specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Prawem właściwym jest prawo polskie.
3. Sądem wyłącznie właściwym do rozpoznawania sporów wynikających z niniejszej umowy będzie Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 egz. dla Zamawiającego 1 egz. dla Wykonawcy.

Integralną częścią niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

- a) Kserokopię oferty
- b) Opis przedmiotu zamówienia – załącznik nr 1
- c) Harmonogram Przeglądów i Konserwacji.