

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Konserwacja – usługa utrzymania w należyтым stanie technicznym i ciągłej sprawności technicznej powierzonych do obsługi obiektów, służących do wspólnego użytku mieszkańców i najemców oraz jego otoczenia, bieżąca konserwacja ma polegać również na utrzymaniu sprawności technicznej elementów infrastruktury technicznej oraz dokonywanie niewielkich napraw i prac w lokalach należących do m.st. Warszawy w 100%, przedmiotem zamówienia są usługi naprawczo-konserwacyjne w powierzonym zasobie na podstawie zlecenia prac w zakresie obejmującym konserwację, naprawę, wymianę, montaż.

1. Pisemne zlecenie – w przypadku prac o wartości do 2000 zł netto dokument będący jednocześnie: zleceniem, wprowadzeniem oraz odbiorem prac

2. DOM – Dział Obsługi Mieszkańców

3. Przykładowy zakres czynności objętych świadczeniem usług konserwacyjnych:

Konserwacja polega na utrzymaniu budynków oraz elementów zewnętrznej infrastruktury technicznej powierzonych Wykonawcy do obsługi w ciągłej sprawności technicznej, będących w administrowaniu ZGN Mokotów, odpowiednio:

Część I - Rejon DOM Służewiec

Część II - Rejon Wierzbno

Część III - Rejon Wiśniowa

Część IV - Rejon DOM Małalińskiego

Część V - Rejon DOM Konduktorska

Część VI - Rejon DOM Polkowska

Regularne zgłaszanie niezbędnych prac konserwacyjnych i naprawczych, zwłaszcza tych które mają wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców i/lub mogą przyczynić się do wystąpienia katastrofy lub awarii budynku.

Bieżąca konserwacja nieruchomości odbywać się będzie każdego dnia roboczego (od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy) oraz w pozostałe dni jeżeli zachodzi taka konieczność (np. zabezpieczenie awarii) natomiast pogotowie techniczne całodobowo (7 dni w tygodniu, 24 h/dobę, w dni robocze oraz ustawowo wolne od pracy). Wykonawca zobowiązuje się do świadczenia robót konserwacyjnych w godzinach pracy Zamawiającego tj. od poniedziałku do piątku – od godz. 7.00 do 15.00.

W przykładowy zakres czynności konserwacyjnych wchodzić niżej wymienione prace i czynności.

A. Prace murarskie

- Zamurowanie otworów w ścianach z cegły
- Naprawa murków oporowych i podmurówek ogrodzeń
- Przebicie otworów w ścianach i stropach
- Wykucie elementów wpuszczonych w ściany
- Osadzanie w ścianach elementów
- Przemurowanie ścian
- Przymurowanie ścian
- Podstawowe sprzątnięcie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu uzyskanego w wyniku przeprowadzonych robót.

B. Roboty izolacyjno-impregnacyjne

- Wykonanie miejscowej bądź naprawa izolacji przeciwwodnej poziomej, w tym w razie potrzeby z użyciem taśmy uszczelniającej

- Wykonanie miejscowej bądź naprawa izolacji przeciwwodnej pionowej, w tym w razie potrzeby z użyciem taśmy uszczelniającej
- Miejscowa impregnacja elementów drewnianych
- Miejscowe usuwanie wykwitów solnych
- Usuwanie izolacji
- Miejscowe usuwanie zagrzebień stropów i ścian poprzez skucie tynku, czyszczenie warstwy znajdującej się pod tynkiem drucianą szczotką, użycie preparatu grzybobójczego i odtworzenie warstwy tynku
- Miejscowe uzupełnienie izolacji termicznej
- Podstawowe sprzątanie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu uzyskanego w wyniku przeprowadzonych robót.

C. Prace tynkarskie i okładzinowe

- Zbijanie odparzonych tynków z balkonów, gzymsów, kominów i innych elementów zewnętrznego wystroju architektonicznego budynków, jak również na klatkach schodowych, w piwnicach i w lokalach
- Uzupełnianie tynków zwykłych wewnętrznych
- Przecieranie istniejących tynków wewnętrznych
- Uzupełnianie tynków zwykłych zewnętrznych
- Przecieranie istniejących tynków zewnętrznych
- Naprawy spękań tynków na ścianach i stropach,
- Rozbieranie, zbijanie odparzonych okładzin ceramicznych,
- Wymiana płytek okładzinowych ściennych układanych na zaprawie
- Wymiana płytek okładzinowych ściennych układanych na kleju
- Podstawowe sprzątanie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu uzyskanego w wyniku przeprowadzonych robót.

D. Prace posadzkarskie i wykładzinowe

- Rozbieranie i zabezpieczanie odparzonych, odstających stwarzających zagrożenie posadzek
- Naprawy posadzek cementowych
- Uzupełnienie posadzek cementowych
- Uzupełnienie posadzek lastrykowych, cokolików lastrykowych, okładzin z masy lastrykowej
- Naprawy posadzek lastrykowych
- Naprawy pęknięć posadzek lastrykowych
- Uzupełnianie posadzek z płytek z kamieni sztucznych
- Uzupełnianie cokolików z płytek z kamieni sztucznych
- Wymiany posadzek z płytek z kamieni sztucznych na zaprawie
- Wymiany posadzek z płytek z kamieni sztucznych na zaprawie klejowej
- Wymiany cokolików z płytek z kamieni sztucznych
- Uzupełnienie posadzek z deszczulek i parkietów mozaikowych
- Uzupełnienie, wymiana cokołów i listew z drewna
- Wymiana pojedynczych deszczulek
- Ręczne mechaniczne cyklinowanie i szlifowanie starych posadzek z deszczulek i parkietów
- Lakierowanie posadzek
- Naprawy, wymiana lub montaż podłóg z paneli podłogowych
- Uzupełnienie posadzek z tworzyw sztucznych, z gumolitu, winyleum, PCV
- Wymiana posadzek z tworzyw sztucznych, z gumolitu, winyleum, PCV (na zlecenie Zamawiającego)
- Uzupełnienie listew przyściennych z PCV
- Naprawy posadzek z tworzyw sztucznych, z gumolitu, winyleum, PCV.

- Naprawy listew przyściennych z PCV
- Podstawowe sprzątanie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu uzyskanego w wyniku przeprowadzonych robót.

E. Prace malarskie

- Wykonanie robót malarskich w technologiach emulsyjnych i olejnych po uprzednio wykonanych uzupełnieniach tynków, naprawach pęknięć, usuwaniu napisów, naprawach elementów stolarki, itp.
- Malowanie ścian w technologiach emulsyjnych i olejnych
- Usuwanie z elewacji, klatek schodowych napisów graffiti poprzez zmycie, zamalowanie, zeszlifowanie itp.
- Usuwanie zacieków wraz z wykonaniem robót malarskich w technologiach emulsyjnych i olejnych
- Malowanie farbą olejną stolarki budowlanej, szafek technicznych i ścian
- Zeskrobanie i opalenie farby z elementów metalowych
- Malowanie grzejników
- Malowanie rur gazowych, rur kanalizacyjnych
- Podstawowe sprzątanie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu uzyskanego w wyniku przeprowadzonych robót.

F. Prace stolarskie

- Niezbędne naprawy stolarki okiennej i drzwiowej, dopasowanie wraz z regulacją, ewentualnym uniesieniem skrzydeł, wymiana okuć okiennych i drzwiowych, listew, opasek, itp.
- Dorabianie, uzupełnianie, klejenie elementów stolarki okiennej i drzwiowej, umocowanie obruszonych okapników, uzupełnianie oraz osadzanie brakujących elementów
- Flekowanie uszkodzonych futryn lub ramiaków
- Zdemontowanie zawiasów i innych okuć okiennych i drzwiowych dla wykonania ich remontu wraz z ponownym montażem i regulacją
- Wymiana śrub złącznych w oknach zespolonych bez względu na ilość
- Wymiana lub dorobienie progów
- Naprawa, uzupełnienia tzw. ekranów maskujących przewody wod-kan
- Montaż zastaw zabezpieczających
- Zabezpieczanie przed okresem zimowym okien, drzwi, bram wjazdowych do garaży w zakresie niekontrolowanej ucieczki ciepła – kontrolowanie stanu uszczelek, w razie potrzeby wymiana, w częściach wspólnych budynków
- Wymiana drzwi (na zlecenie Zamawiającego)
- Wymiana bram/wrót garażowych
- Naprawa lub uzupełnienie elementów drewnianych w obiektach budowlanych i na terenie przyległym do budynków
- Podstawowe sprzątanie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu powstałego w wyniku przeprowadzonych robót.

G. Prace szklarskie

- Rozszklenie z uszkodzonego oszklenia i zabezpieczenie ram okiennych drewnianych i metalowych oraz drzwiowych
- Szklenie, uprzednio rozszklonych, drewnianych i metalowych ram okiennych i drzwiowych
- Wymiana pakietów szyb zespolonych w oknach PCV i drewnianych
- Uzupełnianie podkitowania i okitowania istniejących szyb w ramach drewnianych i metalowych
- Uzupełnianie brakujących listew drewnianych w stolarce okiennej, drzwiowej oraz okapników
- Uzupełnianie brakujących wkrętów do drewnianej stolarki okiennej

- Podstawowe sprzątanie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu uzyskanego w wyniku przeprowadzonych robót.

H. Prace ślusarskie

- Regularne przeglądy i reperacje (ewentualna wymiana) zamków, klamek, automatów, samozamykaczy, zawiasów drzwiowych, elementów drzwi wejściowych do budynków i pomieszczeń ogólnych
- Regulacja i naprawa przy drzwiach wejściowych do klatek schodowych i innych pomieszczeń ogólnego użytku elektro-zaczepów
- Przeglądy i naprawa lub wymiana balustrad, włazów, drabin nakryw studzienek
- Regulacja okien i drzwi metalowych, smarowanie zawiasów i samozamykaczy, uzupełnianie oleju w samozamykaczach
- Naprawy, uzupełnienia bądź wymiana wycieraczek metalowych
- Naprawa, uzupełnienie lub wymiana krat, siatki w okienkach piwnicznych, strychowych, itp.
- Wymiana zamków meblowych lub skobli w wbudowanych szafkach energetycznych i gazowych
- Montaż tablic, numerów porządkowych, tablic ogłoszeniowych i innych dostarczonych przez Zamawiającego
- Usuwanie niebezpiecznych elementów metalowych na terenie i w budynkach
- Zabezpieczanie otworów drzwiowych i okiennych np. po włamaniu
- Udział w eksmisjach komorniczych celem otwarcia drzwi do lokalu
- Naprawa drabin, włazów na dachy, przęseł ogrodzeniowych, balustrad, krat stolarki budowlanej itp. lub ewentualna wymiana poszczególnych ich elementów, w obiektach budowlanych i na terenie przyległym do nich
- Podstawowe sprzątanie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu uzyskanego w wyniku przeprowadzonych robót.

I. Prace zewnętrzne

- Naprawa opasek, stopni schodowych, pochylni, studzienek przyokiennych itp.,
- Poziomowanie i stabilizowanie wycieraczek przed wejściem do klatek schodowych, a w razie potrzeby wymiana elementu wsporczego wycieraczek, naprawa
- Drobne naprawy, w tym demontaż i montaż, elementów małej architektury, płotków, murków, altan, trzepaków, ławek, itp. polegające na wykonaniu niezbędnych robót murarskich, tynkarskich, malarskich, stolarskich, ślusarskich, izolacyjnych, spawalniczych (z wyłączeniem placów zabaw) itp.
- Drobne naprawy elementów ogrodzeń, bram, furtek, balustrad, szlabanów
- Malowanie płotków zabezpieczających tereny zielone
- Wymiana lub rozwinięcie siatki ogrodzeniowej i słupków
- Podstawowe sprzątanie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu uzyskanego w wyniku przeprowadzonych robót
- Usuwanie niebezpiecznych elementów w budynkach, na budynkach i terenie przyległym do budynków.

J. Prace blacharsko-dekarskie

- Uzupełnianie pokrycia z układanej dachówki
- Uzupełnianie gąsiorów dachowych
- Przekładanie pokrycia z dachówki
- Przekładanie gąsiorów dachowych
- Wymiana pojedynczych dachówek
- Uszczelnianie pokrycia z dachówki
- Uzupełnianie pokrycia dachu z papy

- Pokrycie dachu papą termozgrzewalną (na zlecenie Zamawiającego)
- Posmarowanie powierzchni dachu krytego papą materiałami smołowymi gontem, dranicami
- Drobne naprawy pokrycia dachowego z papy polegające na umocowaniu pokrycia i zakitowaniu uszkodzeń
- Drobne naprawy pokrycia dachowego z papy polegające na wstawieniu łąt, likwidacja pęknięć i pęcherzy
- Uzupełnienie pokrycia dachu z blachy o uzupełnianej powierzchni
- Wymiana pokrycia dachu z blachy
- Uzupełnienie obróbek blacharskich
- Wymiana obróbek blacharskich
- Mocowanie poluzowanych obróbek blacharskich (parapety, okapniki, wydry kominów itp.)
- Naprawy pokrycia dachowego z blachy polegające na wycięciu i wstawieniu łąt
- Naprawy pokrycia dachowego z blachy – uszczelnianie miejsc uszkodzonych kitem asfaltowym
- Sprawdzanie i lutowanie pęknięć pokrycia dachu z blachy, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
- Czyszczenie, udrażnianie, łączenie, prostowanie, naprawy rynien, koryt, koszy oraz wpustów ściekowych dachowych bez względu na rodzaj pokrycia i spadków dachów
- Czyszczenie, udrażnianie, łączenie, prostowanie, naprawy rur spustowych (w wypadku połączenia rury z kanalizacją deszczową – odcinek od leja spustowego rynnowego do połączenia z rurą żeliwną)
- Poziomowanie, ustawianie spadków rynien dachowych
- Pionowanie rur spustowych
- Uzupełnianie blachą rynien i rur spustowych
- Mocowanie oraz naprawa haków rynnowych i obejm rur spustowych
- Konserwacja obróbek blacharskich wraz z ich bieżącym malowaniem
- Usuwanie i naprawa zerwanych, uszkodzonych elementów dachowych, obróbek blacharskich, rur spustowych, rynien, instalacji odgromowych, okapników i parapetów (polegające, na prostowaniu, lutowaniu i regulacji)
- Naprawa lub wymiana rynien i rur spustowych z blachy i PCV
- Naprawa i uszczelnianie połączeń pokryć dachowych z obróbkami blacharskimi, lub innymi częściami budynku i elementami znajdującymi się na dachu
- Uzupełnienie i naprawa betonowych czapek kominowych
- Uzupełnienie, przecieranie i malowanie tynków na kominach ponad dachem i gzymsach
- Wymiana, naprawa drobnych elementów, takich jak: nasady kominowe, kratki kominowe itp.
- Miejskowa naprawa pokrycia dachu papą termozgrzewalną
- Wykonanie, naprawa, uzupełnienie izolacji powłokowej czapek kominowych
- Wymiana, wykonywanie łąt i deskowania dachu
- W okresie zimowym kontrola grubości warstwy śniegu zalegającego na dachach i w razie potrzeby jego natychmiastowe usuwanie
- Zbicie sopli i lodu z obróbek blacharskich
- Zrzucenie śniegu z połaci dachu, ustawienie stojaków, wygrodzenie terenu
- Usunięcie śniegu zrzuconego z dachu z chodnika i od budynku
- Naprawa łąw kominowych i stopni (poprawa mocowania)
- Wymiana wywiewek kanalizacyjnych
- Likwidacja wszelkich przecieków z powierzchni dachów i obróbek blacharskich
- Podstawowe sprzątanie po prowadzonych robotach. Wywóz (na składowisko) gruzu uzyskanego w wyniku przeprowadzonych robót.

Uwaga: Koszt rusztowań, pracy podnośnika i innych urządzeń niezbędnych do wykonywania usługi na wysokości pokrywa Wykonawca.

4. Świadczenie usług całodobowego pogotowia technicznego z udostępnieniem numeru telefonu do zgłaszania awarii max czas reakcji (zgodnie z ofertą).

W przypadku zaistnienia awarii, Wykonawca zobowiązany jest do:

- a) Niezwłocznego przybycia na miejsce awarii i przystąpienie do jej zabezpieczenia przed dalszymi zniszczeniami lub uszkodzeniem budynku/lub lokalu nie później jak do godz. od chwili powzięcia informacji o awarii.
- b) Przed przystąpieniem do usunięcia skutków awarii lub katastrof budowlanych lub innych zdarzeń losowych zagrażających bezpieczeństwu i życiu mieszkańców lub osób obecnych w strefie zdarzenia, do natychmiastowego podjęcia działań ewakuacyjnych, powiadomienia służb ratowniczych i przedstawicieli ZGN, łącznie z zaangażowaniem innych firm koniecznych do zabezpieczenia lub usunięcia awarii czy zapobieżenia katastrofie.
- c) Zgłaszania niezbędnych prac, zwłaszcza tych, które mają wpływ na bezpieczeństwo obiektów i mieszkańców, z uwagi na ewentualną możliwość wystąpienia awarii.
- d) W przypadku stwierdzenia awarii lub potrzeby wykonania prac wykraczających poza zakres czynności konserwacji, Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić inspektora nadzoru danego DOM.

5. Uwagi ogólne do wykonywanych prac:

- a) Każdą pracę Wykonawca wykonuje na pisemne zlecenie, za zgodą i przy udziale Zamawiającego.
- b) Wykonawca zobowiązany jest zatrudniać do wykonania prac osoby posiadające odpowiednie, aktualne uprawnienia i kwalifikacje, świadczyć usługi będące przedmiotem niniejszej umowy angażując osoby posiadające stosowne przygotowanie do wykonywania tego typu prac, odpowiednie kompetencje, wiedzę i doświadczenie.
- c) Wykonawca zobowiązany jest do wykonania prac w odpowiedniej technologii i przy użyciu odpowiedniego wyposażenia, własnych narzędzi, sprzętu, transportu, materiałów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ze sztuką budowlaną, z Polskimi Normami, instrukcjami technicznymi producentów materiałów budowlanych oraz „Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlano–Montażowych” wydanymi przez wydawnictwo ARKADY i COBRTI INSTAL.
- d) Wykonawca obowiązany jest przestrzegać w trakcie realizacji robót obowiązujące przepisy bezpieczeństwa, przeciwpożarowe, sanitarne i porządkowe.
- e) Wykonawca obowiązany jest do wykonania niezbędnych zabezpieczeń zgodnie z przepisami bhp. i ppoż.
- f) Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy, z najwyższą starannością z uwzględnieniem zawodowego charakteru świadczonych usług.
- g) Wszelkiego rodzaju odpady i zanieczyszczenia powstałe w trakcie wykonywania usług Wykonawca obowiązany jest niezwłocznie usunąć z terenu nieruchomości, na swój koszt.
- h) Zamawiający dopuszcza, aby Wykonawca, który jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą osobiście wykonywał czynności objęte przedmiotem zamówienia. Powyższa zasada dotyczy również ewentualnych Podwykonawców.
- i) W przypadku potrzeby okresowych wyłączeń urządzeń w obiektach dla wykonania powierzonych prac, Wykonawca jest zobowiązany uzgodnić czas wyłączeń z DOM i odpowiada za szkody wyrządzone brakiem odpowiedniego zawiadomienia.

6. Wynagrodzenie

Wynagrodzenie wykonawcy złożone będzie z dwóch składowych:

- a) Wysokości miesięcznego ryczałtu z tytułu gotowości przystąpienia do realizacji zleceń i pełnienie usługi całodobowego pogotowia.
- b) Kosztów wykonania usług konserwacyjnych, określonych na podstawie kosztorysów powykonawczych lub zamiennych sporządzanych przez Wykonawcę zgodnie ze zleceniami i protokołami odbioru, ze stałymi stawkami wskaźników cenotwórczych podanych w ofercie przez Wykonawcę.

7. Rozliczenie

- a) Wykonawca będzie wystawiał faktury w miesięcznych okresach rozliczeniowych oraz dostarczać zatwierdzone przez Zamawiającego kosztorysy powykonawcze lub zamienne wraz z dokumentacją powykonawczą i wypełnionymi zleceniami do siedziby odpowiedniego DOM w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym.
 - b) Za wykonanie usług konserwacyjnych Wykonawca rozliczał się będzie z Zamawiającym na podstawie kosztorysu powykonawczego lub zamiennego sporządzonego w oparciu o potwierdzenie wykonania na zlecenie usług i o protokół odbioru wykonanych usług, przy zastosowaniu właściwych KNR-ów i zaofferowanych czynników cenotwórczych. Jednostkowe nakłady rzeczowe czynników produkcji należy przyjmować wg katalogów norm rzeczowych (KNR) wydanych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a w przypadku ich braku w katalogach wg norm zakładowych Zamawiającego (KNZ), dopuszcza się KNR wydane przez WACETOB. Jeżeli również w tych wydawnictwach brak jest nakładów rzeczowych wykonywanych prac dopuszcza się stosowanie analizy indywidualnej każdorazowo zaakceptowanej przez inspektora nadzoru Zamawiającego i zatwierdzonej przez kierownika DOM.
- Ceny jednostkowe materiałów nie mogą być wyższe niż średnie ceny jednostkowe materiałów bez kosztów zakupu publikowane przez wydawnictwo SEKOCENBUD w kwartale realizacji przedmiotu umowy.
 - W przypadkach, gdy dany materiał nie występuje w ww. publikacjach lub występuje jako cena producenta, dopuszcza się cenę na dany materiał po jej wcześniejszym uzgodnieniu z inspektorem nadzoru i uzyskaniu akceptacji Kierownika DOM w formie pisemnej. Uzyskanie przedmiotowej akceptacji ceny w formie pisemnej musi nastąpić przed zakupem i wbudowaniem niewystępującego w publikacjach materiału. Przed podjęciem decyzji o akceptacji ceny inspektor nadzoru oraz Kierownik DOM zobowiązani są do rozpoznania rynku i przyjęcia najkorzystniejszej oferty. Wyklucza się przyjmowanie cen w oparciu o dane katalogowe producentów.
 - Kwota kosztorysu powykonawczego lub zamiennego zatwierdzona przez inspektora nadzoru jest należnym wynagrodzeniem Wykonawcy za prace objęte zleceniem. Do kosztorysu powykonawczego lub zamiennego za konserwację musi być dołączone Zlecenie, dokumentacja powykonawcza i protokół odbioru.
 - Finansowanie będzie następowało do wysokości limitów określonych w planie finansowym zamawiającego na dany rok.

8. Jakość i kontrola

- Dla prawidłowej realizacji obowiązków umowy Wykonawca jest zobowiązany umożliwić czynny kontakt telefoniczny i wymianę informacji w godzinach pracy Zamawiającego.
- Jakość i terminowość wykonywanych usług, w imieniu Zamawiającego ma prawo kontrolować inspektor nadzoru DOM. Wykonawca jest zobowiązany do uczestnictwa w takich kontrolach na wezwanie

Zamawiającego. W trakcie wykonywania robót i zleconych prac Wykonawca ma obowiązek stosować się do uwag i wskazówek Inspektora Nadzoru, a szczególnie do stawiania się na wezwanie Inspektora Nadzoru w wyznaczonym terminie i do wykonania prac w terminie przez niego wskazanym.

- Stwierdzone podczas kontroli nieprawidłowości winny być opisane w protokole podpisanym przez przedstawiciela Zamawiającego oraz przez Wykonawcę.
- Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie usunąć stwierdzone i opisane w protokole nieprawidłowości, a jeżeli w protokole zostanie wyznaczony termin usunięcia nieprawidłowości, nie później niż w terminie wyznaczonym na ich usunięcie.
- W przypadku nie przystąpienia do bezzwłocznego zabezpieczenia awarii lub niewykonania innych prac objętych zakresem czynności, co zagrażałoby bezpieczeństwu i zdrowiu mieszkańców lub osobom trzecim, Zamawiający zastrzega sobie, oprócz kar umownych, prawo zlecenia tych prac innemu Wykonawcy na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz obciążenia Wykonawcy kosztami odszkodowań wypłaconych mieszkańcom i/lub osobom trzecim z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Wykonawcy.

9. Odbiór

- a) Zlecone prace do 2000 zł netto podlegają każdorazowo odrębnemu odbiorowi prawidłowości ich wykonania w formie potwierdzenia na zleceniu przez Inspektora Nadzoru DOM.
- b) Prace o wartości powyżej 2000 zł netto wymagają sporządzenia odrębnego protokołu odbioru.
- c) W przypadku stwierdzenia wad w wykonaniu prac nadających się do usunięcia Zamawiający wyznaczy termin ich usunięcia.
- d) W przypadku stwierdzenia wad w wykonaniu prac nie nadających się do usunięcia Zamawiający:
 - obniży należne Wykonawcy wynagrodzenie z tytułu obniżonych walorów technicznych, jakościowych, funkcjonalnych lub estetycznych,
 - odmówi przyjęcia fragmentu lub całości prac wykonanych niezgodnie z wymogami technicznymi lub wpisem w zleceniu - powstałe z tego powodu koszty ponosi w pełni Wykonawca, niezależnie od kar umownych.
- e) Zamawiający nie ma obowiązku odbioru prac wykonanych przez Wykonawcę, a wykraczających poza przedmiot umowy, na wykonanie których Zamawiający nie udzielił odrębnego zlecenia.

10. Odpowiedzialność Wykonawcy:

- a) Zamawiający nie odpowiada za wypadki przy pracy osób zatrudnionych przez Wykonawcę.
- b) W przypadku nałożenia na Zamawiającego jakichkolwiek kar (mandatów) przez organy władzy publicznej (np. Stację Sanitarno-Epidemiologiczną, Policję, Straż Pożarną, Straż Miejską) będących następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy przez Wykonawcę jest on zobowiązany naprawić Zamawiającemu szkodę – przy czym za szkodę uznaje się wszelkie koszty poniesione z tego tytułu, w tym w szczególności uiszczone mandaty, opłaty, itp. – w terminie 7 dni od daty wezwania. Zamawiający będzie miał prawo potrącić kwoty z wyżej wskazanych tytułów z płatności należnych Wykonawcy.
- c) Wykonawca ponosi również odpowiedzialność za szkody wyrządzone lokatorom/najemcom i osobom trzecim wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu zamówienia.

11. Gwarancja

- Na wszystkie wykonane prace Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na okres
miesięcy następujących po danym okresie rozliczeniowym.