

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. **Konserwacja** – usługa utrzymania w należytych stanie technicznym i ciągłej sprawności technicznej powierzonych do obsługi obiektów w zakresie instalacji i sieci sanitarnych, służących do wspólnego użytku mieszkańców i najemców oraz jego otoczenia, zewnętrznej infrastruktury technicznej oraz dokonywanie niewielkich napraw i prac w zakresie instalacji sanitarnych, w lokalach zamieszkałych i użytkowych, przedmiotem zamówienia są usługi naprawczo-konserwacyjne w branży sanitarnej, w powierzonym zasobie na podstawie zlecenia prac w zakresie obejmującym konserwację, naprawę, wymianę, montaż.
2. **Pisemne zlecenie** – w przypadku prac o wartości do 2000 zł netto dokument będący jednocześnie: zleceniem, wprowadzeniem na roboty oraz odbiorem prac
3. **DOM** – Dział Obsługi Mieszkańców
4. **Instalacje sanitarne** - zespół wszystkich instalacji budowlanych w środku i na zewnątrz budynku doprowadzających do niego wodę, ciepło, powietrze i gaz, należy przez to rozumieć instalacje: wodną, kanalizacyjną, ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania, gazową i wentylacji mechanicznej

Usługi, o których umowa pkt. 1 w budynkach zarządzanych i administrowanych przez ZGN Mokotów odnoszą się do:

- 1) instalacji wodociągowej - od wodomierza głównego w budynku lub w studzience wodomierzowej,
- 2) instalacji kanalizacyjnej - od pierwszej studzienki na odpływie lub trójnika licząc od kanalizacji miejskiej do budynku,
- 3) instalacji deszczowej - od pierwszej studzienki odpływowej lub trójnika licząc od włączenia do kanalizacji miejskiej kanału miejskiego,
- 4) instalacji c.o. - od zaworów odcinających instalację technologiczną kotłowni lub węzła cieplnego po stronie instalacji wewnętrznej do grzejników włącznie,
- 5) instalacji c.c.w. - od zaworów odcinających instalację technologiczną kotłowni lub węzła cieplnego po stronie instalacji wewnętrznej do punktów czerpalnych, z punktami czerpalnymi w pomieszczeniach użytku wspólnego włącznie;
- 6) instalacji c.w. miejscowej - od urządzenia podgrzewającego wodę – gazowego lub elektrycznego – do punktów czerpalnych,
- 7) węzłów ciepłych - za węzeł ciepły przyjmuje się całość instalacji i urządzeń, z wyłączeniem części budowlanej i elektrycznej oraz głównego licznika ciepła i regulatora ΔpV , służących do przetworzenia i podania czynnika grzejącego dla potrzeb c.o. i c.c.w.; za początek instalacji technologicznej przyjmuje się zawory na przyłączy cieplnym i zawór zasilania w zimną wodę, za wodomierzem, do zaworów odcinających instalacje wewnętrzne c.o i c.w.,
- 8) hydroforni - za instalację hydroforni przyjmuje się instalację technologiczną i urządzenia od zaworów na dopływie za wodomierzem głównym do zaworów odcinających instalację wewnętrzną budynku z wyłączeniem części budowlanej i elektrycznej,
- 9) instalacji gazowej - od kurka głównego na przyłączy do odbiorników, z odbiornikami w pomieszczeniach użytku wspólnego włącznie,
- 10) instalacji wentylacji mechanicznej – za instalację wentylacji mechanicznej przyjmuje się całość instalacji i urządzeń służąca do wymiany powietrza, z wyłączeniem wentylatorów, sterowania i części elektrycznej.

Natomiast dla lokali gminnych w budynkach nie będących w administracji ZGN Mokotów czynności opisane w pkt. 1 odnoszą się do:

- 1) instalacji wodociągowej – od zaworów odcinających wodę do lokali przy pionie do punktów czerpalnych,
- 2) instalacji kanalizacyjnej – od odnogi na pionie do syfonów przy odbiornikach,
- 3) instalacji gazowej – w zależności od uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej określającej części wspólne,
- 4) instalacji c.o. – w zależności od uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej określającej części wspólne.

5. Przykładowy zakres czynności objętych świadczeniem usług konserwacyjnych:

Konserwacja polega na utrzymaniu instalacji sanitarnych budynków oraz sieci terenów będących w administrowaniu ZGN Mokotów, powierzonych Wykonawcy do obsługi, w ciągłej sprawności technicznej. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczania instalacji sanitarnych w budynkach oraz sieci grożących awarią.

Regularne zgłaszanie niezbędnych do wykonania prac konserwacyjnych i naprawczych instalacji sanitarnych, zauważonych podczas świadczenia przedmiotowej usługi, 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 usług 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. Budynki zarządzane i administrowane przez ZGN:

- instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w całości,
- instalacja kanalizacji w całości,
- instalacja centralnego ogrzewania w całości,
- instalacja gazowa w całości,
- instalacja hydroforni w całości,
- węzły cieplne będące własnością Miasta

B. Lokale komunalne w budynkach będących w obcym administrowaniu

- instalacja zw., cw. od zaworu odcinającego przy pionie do punktów czerpalnych,
- instalacja gazowa w zależności od uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej określającej części wspólne,
- instalacja co. w zależności od uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej określającej części wspólne.

C. Tereny m.st. Warszawy administrowane przez ZGN Mokotów

- instalacje kanalizacji deszczowej wraz z wpustami podwórzowymi i ulicznymi.

Prace związane z armaturą i przyborami sanitarnymi w lokalach zamieszkałych, np. wymiana uszczelki przy baterii, naprawa baterii, przepchanie podejścia odpływowego kanalizacyjnego, naprawa bądź wymiana syfonu są pracami, które wykraczają poza bieżącą konserwację i obciążają bezpośrednio Najemców. W uzasadnionych przypadkach związanych z bezpieczeństwem użytkowania instalacji i lokalu, decyzję o wykonaniu takich prac podejmuje kierownik (zastępca kierownika) DOM, po otrzymaniu informacji od Wykonawcy.

6. Przykładowy zakres czynności w konserwacji dla budynków zarządzanych i administrowanych przez ZGN:

6.1 Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji

Zapewnienie ciągłości dostawy wody do wszystkich punktów czerpalnych z zachowaniem odpowiednich parametrów. Likwidowanie wszelkich nieszczelności, niedrożności i nieprawidłowości w działaniu całej instalacji wraz z jej uzbrojeniem (zawory odcinające, filtry, wodomierze):

- a) Usuwanie nieszczelności zaworów i rurociągów,
- b) Wymiana zaworów,
- c) Udrażnianie i wymiana skorodowanych lub zarośniętych odcinków instalacji,
- d) Wykucie i zamurowanie przebić i rozkuć w ścianach, stropach w celu wykonania napraw,
- e) Okresowe sprawdzanie prawidłowości działania i wskazań urządzeń pomiarowych oraz urządzeń z nimi współpracujących np. manometry, termometry (bez zmiany parametrów),
- f) Wymiana uszkodzonych lub uzupełnienie urządzeń typu: termometry, manometry itp. ,
- g) Demontaż i montaż elementów osłaniających instalację oraz urządzeń sanitarnych celem wykonania naprawy lub wymiany instalacji,
- h) Miejscowe malowanie uszkodzonej powłoki na instalacji i urządzeniach,
- i) Korekta nastaw zaworów podpionowych regulacyjnych na cyrkulacji c.w.u.,
- j) Konserwacja i ewentualna wymiana zaworów w pomieszczeniu wodomierza,
- k) Konserwacja i wymiana zaworów bezpieczeństwa,

6.2 Instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej

- a) Zapewnienie szczelności, drożności i likwidowanie nieprawidłowości w działaniu całej instalacji: Uszczelnianie ciekących złączy rur kanalizacyjnych,
- b) Przepychanie i udrażnianie pionów, poziomów i przykanalików kanalizacyjnych oraz odpowietrzeń instalacji,
- c) Uzupełnienie lub wymiana uszkodzonych kratek,
- d) Uzupełnianie brakujących pokryw rewizji kanalizacyjnych,
- e) Wymiana uszkodzonych podejść odpływowych,
- f) Konserwacja zaworów burzowych (wymiana na zlecenie inspektora nadzoru),
- g) Oczyszczanie i udrażnianie rur żeliwnych deszczowych i rewizji,
- h) Wymiana rur deszczowych lub ich elementów,
- i) Czyszczenie studzienek i wpustów kanalizacyjnych zarządzanych przez ZGN,
- j) Czyszczenie separatorów (decyzje o wykonaniu takich prac podejmie kierownik lub zastępca kierownika DOM),
- k) Wykonywanie robót poinstalacyjnych po wykonywanych pracach konserwacyjnych, m.in.:
 - zamurowywanie bruzd i przebić
 - uzupełnianie glazury i terakoty
 - zabudowa płytami g-k
- l) Sprzątanie po prowadzonych robotach (wywiezienie zdemontowanych materiałów i urządzeń),
- m) Współpraca z MPWiK w zakresie prawidłowego odbioru ścieków i dostawy wody,
- n) Montaż studzienek rewizyjnych, osadników,
- o) Mechaniczne udrażnianie kanalizacji samochodem typu Wuko,
- p) Przeprowadzanie kamerowania odcinków kanalizacji,

6.3 Instalacja centralnego ogrzewania

Likwidowanie wszelkich nieszczelności, niedrożności i nieprawidłowości w działaniu całej instalacji, jej uzbrojenia z grzejnikami i zaworami włącznie:

- a) Likwidacja przecieków,
- b) Konserwacja i wymiana armatury regulacyjnej,
- c) Wymiana skorodowanych lub zarośniętych odcinków instalacji,

- d) Korekta nastaw zaworów regulacyjnych,
- e) Odpowietrzenie instalacji i uzupełnienie wody w zładzie,
- f) Konserwacja węzłów cieplnych (należących do ZGN), usuwanie nieszczelności, wymiana siatek odmulaczy instalacyjnych i filtrów oraz ich czyszczenie ,
- g) Sprawdzanie wskazań urządzeń pomiarowych (termometry, manometry),
- h) Płukanie instalacji lub grzejników, demontaż grzejnika i ponowny montaż,
- i) Wymiana lub uzupełnienie uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalację lub urządzenia (haki, wieszaki, obejmmy, wsporniki),
- j) Miejscowe uzupełnienie uszkodzonej izolacji rurociągów oraz innych elementów,
- k) Miejscowe malowanie uszkodzonej powłoki rurociągów,
- l) Uruchamianie instalacji c.o. i wyłączanie po sezonie grzewczym,
- m) Demontaż elementów osłaniających instalację,
- n) Sprzątanie po prowadzonych robotach (wywiezienie zdemontowanych materiałów i urządzeń),
- o) Współpraca z Veolia w sprawie prawidłowego działania węzłów cieplnych,
- p) Wykonywanie robót poinstalacyjnych po wykonywanych pracach konserwacyjnych m.in.:
 - zamurowywanie bruzd i przebić
 - uzupełnianie glazury i terakoty
 - zabudowa płytami g-k

6.4 Instalacja gazowa

Likwidowanie wszelkich nieszczelności i nieprawidłowości w działaniu całej instalacji z wyłączeniem urządzeń (gazomierz, kuchnia gazowa, piec gazowy):

- a) Niezwłoczne wykonywanie napraw wraz ze sprawdzeniem szczelności w lokalu wynikające z bieżących zgłoszeń,
- b) Wydawanie opinii o stanie urządzeń gazowych,
- c) Zabezpieczanie niesprawnych urządzeń gazowych poprzez ich odłączenie i zakorkowanie podejścia,
- d) Sprawdzanie i usuwanie nieszczelności armatury i rurociągów,
- e) Wymiana skorodowanych odcinków przewodów gazowych (po uzyskaniu przez Zamawiającego wymaganych zgód i pozwoleń) wraz z robotami towarzyszącymi,
- f) Sprawdzanie szczelności armatury gazowej,
- g) Malowanie (w kolorze żółtym), uszkodzonej powłoki malarskiej instalacji gazowej wraz z jej oczyszczeniem oraz zabezpieczeniem,
- h) Odłączenie i podłączenie urządzeń gazowych w przypadkach koniecznych przy prowadzeniu innych robót budowlanych i instalacyjnych,

6.5 Hydrofornie

- a) Bieżąca kontrola pracy urządzeń, co najmniej 2 razy w roku,
- b) Wykonanie napraw awaryjnych,
- c) Odpowietrzanie pomp,
- d) Wymiana uszczelek,
- e) Prowadzenie ksiąg kontroli pracy hydroforni,
- f) Wykonanie rocznych przeglądów zestawu hydroforowego przeciwpożarowego zgodnie z DTR,
- g) Wykonywanie robót poinstalacyjnych po wykonywanych pracach konserwacyjnych,
- h) Sprzątanie po prowadzonych robotach (wywiezienie zdemontowanych materiałów lub urządzeń),

6.6 Węzły cieplne będące własnością ZGN Mokotów

- a) Kontrola pracy pomp obiegowych w trybie automatycznym i ręcznym,
- b) Sprawdzenie zaworów odcinających i regulacyjnych otwieranie/zamykanie,

- c) Sprawdzenie działania napędów zaworów poprzez ręczne sterownia z regulatora,
- d) Sprawdzenie działania zabezpieczeń STB i STW,
- e) Sprawdzanie z ewentualnym uzupełnieniem stanu powietrza w naczyniach przepompowych – raz w miesiącu,
- f) Odpowietrzenie układu technologicznego,
- g) Miejscowe uzupełnianie uszkodzonej izolacji termicznej,
- h) Miejscowe malowanie uszkodzonej powłoki rurociągów,
- i) Likwidacja drobnych przecieków,
- j) Kontrola zaworów bezpieczeństwa otwieranie/zamykanie,
- k) Czyszczenie odmulaczy i filtrów przy pompach c.o. – raz w miesiącu,
- l) Regulacja przepływów i temperatur, Prowadzenie książki konserwacji węzła cieplnego,

7. W zakresie pogotowia:

Świadczenie usług całodobowego pogotowia technicznego polega przede wszystkim na:

- Niezwłocznym przybyciu na miejsce awarii i przystąpieniu do zabezpieczenia instalacji/budynku/lokalu
- W przypadku stwierdzenia awarii lub potrzeby wykonania prac wykraczających poza zakres czynności konserwacji, Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić inspektora nadzoru lub kierownika danego DOM.

7.1 Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji:

- a) Ustalenie miejsca i zakresu awarii,
- b) Uszczelnienie połączeń na złączkach. W przypadku instalacji krytych, rozkucie muru, uszczelnienie rurociągów,
- c) Wymiana zaworów w razie konieczności,
- d) Uruchomienie pomp w razie zatrzymania cyrkulacji lub zestawu hydroforowego,
- e) Odcięcie dopływu wody w przypadku zagrożenia zalania budynku,
- f) Odłączenie w sposób trwały urządzeń poboru wody będących własnością lokatora, a powodujących szkodę zalaniową na rzecz osób trzecich lub majątku Zleceniodawcy,
- g) W przypadku konieczności wyłączenia wody dla całego budynku wywieszenie stosownej informacji na klatkach schodowych,
- h) Powiadomienie Kierownika (zastępcy kierownika) DOM telefonicznie o wyłączeniu wody,
- i) W przypadku stwierdzenia awarii wykraczającej poza zakres działalności pogotowia, powiadomienie odpowiednich służb miejskich,
- j) Sprzątanie po prowadzonych robotach (wywiezienie zdemontowanych materiałów lub urządzeń).

7.2 Instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej

- a) Ustalenie miejsca i zakresu awarii,
- b) Udrożnienie pionu kanalizacyjnego, a w przypadku, gdy podejście odpływowe jest syfonem stropowym również to podejście,
- c) Uszczelnianie perforacji,
- d) Uszczelnienie połączeń rur,
- e) W przypadku stwierdzenia awarii wykraczającej poza zakres działalności pogotowia, powiadomienie odpowiednich służb miejskich,
- f) Sprzątanie po prowadzonych robotach (wywiezienie zdemontowanych materiałów lub urządzeń).

7.3 Instalacje centralnego ogrzewania

- a) Ustalenie miejsca i zakresu awarii,

- b) Uzupełnienie ubytków wody w zładzie i odpowietrzenie instalacji,
- c) Uszczelnienie połączeń na złączach. W przypadku instalacji krytych, rozkucie muru, uszczelnienie rurociągu,
- d) Wymiana zaworów w razie konieczności,
- e) Uruchamianie pomp,
- f) Wymiana pojedynczych odpowietrzników na pionach,
- g) Odłączenie od instalacji przeciekającego grzejnika,
- h) W przypadku konieczności wyłączenia centralnego ogrzewania dla budynku wywieszenie stosownej informacji na klatkach schodowych,
- i) Powiadomienie Kierownika (zastępcy kierownika) DOM telefonicznie o wyłączeniu co.,
- j) W przypadku stwierdzenia awarii wykraczającej poza zakres pogotowia powiadomienie odpowiednich służb miejskich,
- k) Sprzątanie po prowadzonych robotach (wywiezienie zdemontowanych materiałów lub urządzeń),

7.4 Węzły cieplne:

- a) zabezpieczenie urządzeń c.o. przed ewentualną możliwością dalszego niszczenia instalacji i urządzeń spowodowanych powstałą awarią,
- b) ustalenie zakresu szkód i przyczyn awarii

8. Uwagi ogólne do wykonywanych prac:

- Każdą pracę Wykonawca wykonuje na pisemne zlecenie, za zgodą Zamawiającego.
- 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.
- Wykonawca zobowiązany jest do wykonania prac w odpowiedniej technologii i przy użyciu odpowiedniego wyposażenia, własnych narzędzi, sprzętu, transportu, materiałów zgodnie z obowiązującymi przepisami, z Polskimi Normami, instrukcjami technicznymi producentów materiałów budowlanych.
- Wykonawca obowiązany jest przestrzegać w trakcie realizacji prac obowiązujące przepisy bezpieczeństwa, przeciwpożarowe, sanitarne i porządkowe.
- Wykonawca obowiązany jest do wykonania niezbędnych zabezpieczeń zgodnie z przepisami bhp. i ppoż.
- Wszelkiego rodzaju odpady i zanieczyszczenia powstałe w trakcie wykonywania usług Wykonawca obowiązany jest niezwłocznie usunąć z terenu nieruchomości, na swój koszt.
- W przypadku potrzeby okresowych wyłączeń urządzeń i instalacji w obiektach dla wykonania powierzonych prac, Wykonawca jest zobowiązany uzgodnić czas wyłączeń z DOM i odpowiada za szkody wyrządzone brakiem odpowiedniego zawiadomienia.

9. Wynagrodzenie

Wynagrodzenie wykonawcy złożone będzie z dwóch składowych:

- Wysokości miesięcznego ryczałtu z tytułu gotowości przystąpienia do realizacji zleceń i pełnienie usługi całodobowego pogotowia (zgodnie ze złożoną ofertą).
- Kosztów wykonania usług konserwacyjnych, określonych na podstawie kosztorysów powykonawczych lub zamiennych sporządzanych przez Wykonawcę zgodnie ze zleceniami na podstawie przekazanych przez Zamawiającego przedmiarów i protokołami odbioru, ze stałymi stawkami robocizny kosztorysowej i wskaźników cenotwórczych podanych w ofercie przez Wykonawcę oraz cen materiałów nie wyższych niż

średnie z notowań w publikacjach SEKOCENBUD, IMB, IME, obowiązujące dla kwartału, w którym będą zlecane prace.

10. Rozliczenie

- Wykonawca będzie wystawiał faktury w miesięcznych okresach rozliczeniowych oraz dostarczał sprawdzone i zatwierdzone przez inspektora nadzoru Zamawiającego kosztorysy powykonawcze lub zamienne wraz z dokumentacją powykonawczą (deklaracja właściwości użytkowych lub inny dokument równoważny zgodny z obowiązującymi przepisami potwierdzający zgodność oferowanego wyrobu z normą zharmonizowaną lub Polską Normą lub oceną techniczną na materiały użyte przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia ze wskazaniem na powyżej wymienionej deklaracji adresu wbudowania i daty poświadczonej podpisem) i wypełnionymi zleceniami do siedziby odpowiedniego DOM w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym.
- Za wykonanie usług konserwacyjnych Wykonawca rozliczał się będzie z Zamawiającym na podstawie kosztorysu powykonawczego lub zamiennego sporządzonego w oparciu przekazane przez Zamawiającego przedmiary, potwierdzenie wykonania usług na zleceniu i o protokół odbioru wykonanych usług, przy zastosowaniu właściwych KNR-ów i zaoferowanych 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 tych katalogach, wg norm zakładowych Zamawiającego (KNZ) oraz dopuszcza się KNR wydane przez WACETOB (KNR-W). Jeżeli również w tych wydawnictwach brak jest nakładów rzeczowych wykonywanych prac dopuszcza się stosowanie analizy indywidualnej (kalkulacji własnej) każdorazowo zaakceptowanej przez inspektora nadzoru Zamawiającego i zatwierdzonej przez kierownika DOM.
- Ceny jednostkowe materiałów i pracy sprzętu będą odpowiadać średnim cenom jednostkowym materiałów bez kosztów zakupu i średnim jednostkowym kosztom pracy sprzętu publikowanym przez wydawnictwo SEKOCENBUD w kwartale realizacji danego zlecenia.
- W przypadkach, gdy dany materiał nie występuje w ww. publikacjach lub występuje jako cena producencka, 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. Inspektor podaje wymagane właściwości materiału.

11. 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 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.

12. Odbiór

- Zlecone prace do 2000 zł netto podlegają każdorazowo odrębnemu odbiorowi prawidłowości ich wykonania w formie potwierdzenia na zleceniu przez Inspektora Nadzoru DOM.
- Prace o wartości powyżej 2000 zł netto wymagają sporządzenia odrębnego protokołu odbioru końcowego robót oraz rozliczenia końcowego robót sporządzonego przez Zamawiającego
- W przypadku stwierdzenia wad w wykonaniu prac nadających się do usunięcia Zamawiający wyznaczy termin ich usunięcia.
- W przypadku stwierdzenia wad w wykonaniu prac Zamawiający:
 - obniży należne Wykonawcy wynagrodzenie z tytułu obniżonych walorów technicznych, użytkowych, jakościowych, funkcjonalnych lub estetycznych, o nie więcej niż 50 % wartości całego zlecenia,
 - 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.
- Zamawiający nie ma obowiązku odbioru prac wykonanych przez Wykonawcę, a wykraczających poza przedmiot umowy, na wykonanie których Zamawiający nie udzielił odrębnego zlecenia.

13. Odpowiedzialność Wykonawcy:

- Zamawiający nie odpowiada za wypadki przy pracy osób zatrudnionych przez Wykonawcę.
- 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 wyżej wskazanych tytułów z płatności należnych Wykonawcy.
- Wykonawca ponosi również odpowiedzialność za szkody wyrządzone lokatorom/najemcom i osobom trzecim wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu zamówienia.

14. Gwarancja

- Na wszystkie wykonane prace Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na okres **36 miesięcy** następujących po danym okresie rozliczeniowym.