

## UMOWA

zawarta w dniu ..... pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości Wspólnej przy ul. .... w Radomiu reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:

1. .... - Przewodniczący Zarządu Wspólnoty
  2. .... - Członek Zarządu Wspólnoty
- zwany w dalszej części umowy „Zleceniodawcą”

a

.....  
zwany w dalszej treści umowy „Zleceniobiorcą” reprezentowany przez:

1. ....

### § 1

1. Zleceniodawca zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania świadczenie usługi konserwacji budynku przy ul. .... w Radomiu polegającej na wykonaniu:

#### 1.1. ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE

- dokonywanie przeglądów stanu technicznego pokrycia dachowego i obróbek blacharskich dwa razy w roku (wiosna, jesień) w celu ustalenia niezbędnych prac remontowych;
- czyszczenie rynien i rur spustowych dwa razy w roku (wiosna, jesień);
- naprawa obróbek blacharskich (rynien, rur spustowych i pozostałych elementów), likwidacja nieszczelności;
- zabezpieczenie przecieków z dachu;
- naprawa pokrycia dachowego z wymianą do 10 m<sup>2</sup> powierzchni dachu;
- niezwłoczne usuwanie śniegu, skupisk lodu i powstałych sopli;
- naprawa zamków, zawiasów okiennych i drzwiowych w częściach wspólnych, naprawa samozamykaczy;
- wymiana bądź uzupełnienie klamek w drzwiach i oknach w częściach wspólnych;
- naprawa tynku przy ościeżach.

#### 1.2. ROBOTY INSTALACYJNE

##### Instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

- odpowietrzanie instalacji i grzejników;
- regulacja instalacji centralnego ogrzewania;
- likwidacja niedogrzewań w lokalach;
- zabezpieczenie i likwidacja przecieków na instalacjach centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody (uszczelnianie zaworów i złączy);
- odczytywanie głównych liczników energii cieplnej i centralnej ciepłej wody;
- konserwacja i obsługa urządzeń pomiarowych;
- nawadnianie instalacji centralnego ogrzewania i uruchamianie z rozpoczęciem sezonu grzewczego oraz działania związane z zakończeniem sezonu grzewczego.

##### Instalacje wodociągowe i kanalizacyjne.

- likwidacja przecieków na instalacji wodociągowej (uszczelnianie zaworów, złączy i wymiana głowic);
- odczyty głównych wodomierzy w budynkach;

- konserwacja i obsługa urządzeń pomiarowych;
- usuwanie zatorów na instalacji kanalizacji sanitarnej (poziomy, pionowy bez podejść odpływowych od urządzeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych);
- usuwanie zatorów na przyłączach kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- czyszczenie studzienek kanalizacyjnych;
- czyszczenie wywiewek na instalacji kanalizacyjnej;
- uszczelnianie muf na poziomach i pionach kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- czyszczenie wpustów na kanalizacji deszczowej w miarę potrzeb;
- czyszczenie poziomów kanalizacji deszczowej w miarę potrzeb.

#### Instalacja gazowa

- likwidacja nieszczelności na instalacji gazowej zgłoszonej indywidualnie (nie obejmuje doszczelnienia po przeprowadzonych przeglądach instalacji);
- zabezpieczenie przed korozją pionów i poziomów instalacji wg potrzeb;
- bezwzględna likwidacja nielegalnego poboru gazu;
- naprawa szafek gazowych i ich zamykanie.

#### Instalacja elektryczna

- usuwanie awarii instalacji elektrycznych zasilających lokale mieszkalne i części wspólne;
- sprawdzanie i regulacja czasu działania oświetlenia w częściach wspólnych;
- sprawdzanie prawidłowości połączeń i działania instalacji elektrycznej części wspólnych oraz tablic i rozdzielni elektrycznych;
- sprawdzanie stanu i bieżące uzupełnienie napisów, oznaczeń i schematów tablic i rozdzielni elektrycznych;
- sprawdzanie działania zabezpieczeń wyłączników;
- bezwzględna likwidacja nielegalnego poboru energii elektrycznej;
- wymiana uszkodzonych żarówek i bezpieczników topikowych;
- poprawa zamocowanych w klatkach schodowych i piwnicach opraw oświetleniowych, wyłączników i przycisków oraz korytek kablowych rur i przewodów elektrycznych;
- sprawdzanie stanu zamknięć tablic, rozdzielni i urządzeń energetycznych oraz bieżące ich zabezpieczenie w przypadku otwarcia;
- wskazanie miejsc podłączenia urządzeń elektrycznych na czas remontów wykonawcy na nieruchomości;
- czyszczenie szafek elektrycznych oraz ich naprawa.

#### Instalacja odgromowa

- sprawdzanie i konserwacja stanu połączeń i ciągłości instalacji odgromowej (uzupełnienie braków i smarowanie złączy).

2. Powierzchnia budynku podlegająca konserwacji to: ..... m<sup>2</sup>.

3. Zleceniobiorca wykonywał będzie dodatkowo na osobne zgłoszenie wystawiane przez Zleceniodawcę inne prace konserwacyjne, które będą finansowane na zasadach określonych w § 10 ust. 2 niniejszej umowy.

4. Zleceniobiorca zobowiązany jest świadczyć usługę będącą przedmiotem zamówienia całodobowo przez 7 dni w tygodniu z uwzględnieniem niedziel i świąt.

5. Zleceniobiorca zobowiązany jest do natychmiastowego podjęcia działań zmierzających do likwidacji zaistniałych awarii oraz do likwidacji skutków awarii.

6. Zleceniobiorca zobowiązany jest prowadzić niezbędną dokumentację w zakresie:

- rejestru robót konserwacyjno-remontowych dla każdej nieruchomości,

- rejestru dokonanych przeglądów,
- rejestru wystawionych faktur dla Zleceniodawcy.

7. Koszty pracy sprzętu potrzebnego do realizacji czynności określonych w § 1 ust. 1 niniejszej umowy pokrywa Zleceniodawca po zatwierdzeniu przez Inspektora Nadzoru i na podstawie przedstawionych przez Zleceniobiorcę faktur lub rachunków.

## § 2

Zleceniobiorca posiada uprawnienia i ponosi odpowiedzialność cywilną i karną, w tym także:

1. Odpowiada za wykonanie robót niezgodnie ze sztuką budowlaną i prawem budowlanym, przepisami bezpieczeństwa, energetycznymi, gazowniczymi, kominiarskimi i innymi obejmującymi użytkowanie lokali mieszkalnych i innych.
2. Odpowiada za szkody osobowe i majątkowe powstałe w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy.
3. Odpowiada za utrudnianie z prawidłowego korzystania użytkownikom lokali mieszkalnych, lokali ogólnego użytkowania z urządzeń technicznych budynku, wewnętrznych i zewnętrznych instalacji, terenów posesji i urządzeń naziemnych i podziemnych zabudowanych na tych terenach.
4. Odpowiada za dopuszczanie do nielegalnego korzystania przez lokatorów z mediów znajdujących się w budynku:
  - energii elektrycznej,
  - gazu,
  - energii cieplnej,
  - zimnej i ciepłej wody,
  - odprowadzenia ścieków.
5. Odpowiada za przestrzeganie przez mieszkańców obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych i BHP w zakresie dotyczącym wykonywanych robót.
6. Ma obowiązek żądania od Zleceniodawcy udostępnienia lokali, budynku, terenów posesji w celu przeprowadzenia niezbędnych robót konserwacyjno-remontowych, kontrolno-sprawdzających zgodnie z obowiązkiem zawartym w niniejszej umowie w nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawnych dotyczących eksploatacji budynków.
7. Ma obowiązek żądać od Zleceniodawcy niezbędnych dokumentacji do wykonania robót i pomiarów kontrolno-sprawdzających.
8. Zleceniodawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy w zakresie pkt. 6 i 7 ze Zleceniobiorcą.
9. Zleceniobiorca jest zobowiązany zatrudniać do wykonywania robót osoby posiadające odpowiednie umiejętności i uprawnienia wymagane odrębnymi przepisami.
10. Zleceniobiorca jest zobowiązany do wykonania robót w odpowiedniej technologii i przy użyciu odpowiedniego wyposażenia zgodnie ze sztuką budowlaną.
11. Zleceniobiorca jest zobowiązany do przestrzegania w trakcie realizacji robót obowiązujących przepisów bezpieczeństwa, przeciwpożarowych, sanitarnych i porządkowych.
12. Zleceniobiorca ma prawo zlecić część robót podwykonawcy po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody od Zleceniodawcy.

## § 3

Ustala się kolejność realizacji robót:

1. Usunięcie awarii, skutków wypadków losowych, katastrof budowlanych bez względu na porę dnia i nocy.
2. Usuwanie usterek i zagrożeń bezpośrednio zgłoszonych przez mieszkańców.
3. Wykonanie robót konserwacyjnych w lokalach mieszkalnych oraz ogólnego użytkowania, budynku, budowli urządzeń istniejących i na terenach posesji w ciągu 48 godzin od chwili zgłoszenia.

4. Wykonanie remontów dodatkowo zleconych w lokalach mieszkalnych, lokalach ogólnego użytkowania, budynkach, budowli urządzeń istniejących i na terenach posesji w terminie uzgodnionym ze Zleceniodawcą.
5. Likwidowanie nielegalnego poboru mediów doprowadzonych do posesji, budynku, lokalu w trybie natychmiastowym.
6. Przeprowadzenie stałej ścisłej współpracy z jednostkami organizacyjnymi Zleceniodawcy w zakresie zleconych robót.
7. Natychmiastowe informowanie Zleceniodawcy, z upoważnienia którego informacje przyjmują Pracownicy Nadzoru Techniczno-Eksploatacyjnego w zakresie:
  - powstałych zagrożeń życia lub mogących powstać,
  - mogących powstać katastrof budowlanych,
  - o przerwie w funkcjonowaniu dźwigów,
  - inne zauważone zagrożenia, uszkodzenia i nieprawidłowości.

#### § 4

1. Zleceniobiorca zobowiązany jest do przyjmowania od pracowników jednostek organizacyjnych, działów i komórek Zlecającego w godzinach pracy informacji o zgłoszeniach mieszkańców w zakresie konserwacji i warunków umowy.
2. Zleceniobiorca jest zobowiązany do wykonywania robót konserwacyjnych likwidujących nieprawidłowości i usterki stwierdzone na budynku przez pracowników Zleceniobiorcy, Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych, mieszkańców nieruchomości i Zleceniodawcy.

#### § 5

1. Powstałe awarie po godzinach pracy zabezpiecza i usuwa Zleceniobiorca własnymi służbami bez względu na porę dnia i nocy.
2. W przypadku nie zakończenia awaryjnych robót pierwszego dnia Zleceniobiorca bez żadnych przerw realizuje prace, aż do całkowitego zakończenia.
3. Zleceniobiorca winien utrzymywać pogotowie techniczne celem usuwania awarii powstałych w godzinach od 15.00 do 7.00 oraz w weekendy i święta.
- 3.1. W przypadku braku możliwości zabezpieczenia pogotowia technicznego we własnym zakresie Zleceniobiorca może w/w roboty zlecić podwykonawcy – bez dodatkowego wynagrodzenia od Zleceniodawcy z tego tytułu.

#### § 6

1. Terminy wykonania wszelkich robót objętych niniejszą umową muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zleceniodawcy.
2. Po przeprowadzeniu przeglądów wyszczególnionych w § 1 ust. 1 niniejszej umowy Zleceniobiorca przedstawi Zleceniodawcy stwierdzone w czasie powyższych przeglądów usterki i nieprawidłowości w formie protokołów.
3. Zleceniobiorca jest zobowiązany do wykonywania przedmiotu umowy w taki sposób, by stan techniczny obsługiwanych budynków nie uległ pogorszeniu.
4. Zleceniobiorca jest zobowiązany do należytego, kulturalnego zachowania w kontaktach z mieszkańcami obsługiwanego budynku podczas świadczonych usług.
- 4.1. Pracownicy Zleceniobiorcy:
  - powinni posiadać czysty i schludny ubiór roboczy,
  - powinni być wyposażeni w identyfikatory,
  - powinni posiadać niezbędne narzędzia pozwalające na świadczenie usługi na należytych poziomie,
  - powinni zachować należytą ostrożność podczas prac remontowo-konserwacyjnych,

- w przypadku konieczności powinni być wyposażeni w stosowne materiały celem zabezpieczenia lokali mieszkalnych przed ewentualnymi skutkami ubocznymi.

#### § 7

1. Zleceniobiorca zobowiązany jest prowadzić na bieżąco rejestr wykonanych robót dla każdej branży osobny.
2. Zleceniobiorca zobowiązany jest udostępnić do kontroli Zleceniodawcy rejestr wykonanych robót.

#### § 8

1. Z chwilą zaprzestania realizacji zakresu robót objętych umową przez Zleceniobiorcę, Zleceniodawca zleca wykonanie robót innemu wykonawcy w terminie natychmiastowym lub w ciągu 24 godzin zależnym od pilności ich wykonania na koszt Zleceniobiorcy.
2. W przypadku wadliwego wykonania robót przez Zleceniobiorcę, Zleceniodawca po wezwaniu do usunięcia wad- niedoróbek i nie wykonaniu ich w ustalonym terminie obowiązany jest zastosować procedurę, o której mowa w pkt.1.

#### § 9

W przypadku, gdy Zleceniobiorca nie zapewnia właściwego utrzymania stanu technicznego budynku, budowli, lokali instalacji i urządzeń przez okres jednego miesiąca lub gdy zachodzi okoliczność opisana w § 8 Zleceniodawca ma prawo jednostronnego rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia.

#### § 10

1. Za prawidłowo wykonane prace konserwacyjne będące przedmiotem umowy i określone w § 1 ust. 1 niniejszej umowy Zleceniobiorca będzie otrzymywał wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... pomnożonej przez ilość metrów kwadratowych powierzchni zleconej do obsługi w lokalach mieszkalnych w tym stawka podatku VAT (8%).
2. Za prawidłowo wykonane prace konserwacyjne zlecone dodatkowo Zleceniobiorca otrzymywał będzie wynagrodzenie określone na podstawie kosztorysów wykonanych w oparciu o cenniki KNR i n/w stawki kalkulacji:
  - stawka roboczogodziny .....
  - koszty pośrednie .....
  - koszty zakupu materiałów .....
  - zysk .....Ceny materiałów zostaną określone na podstawie poniesionych faktycznie kosztów i zostaną poświadczone rachunkiem bądź fakturą.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość negocjacji stawki roboczogodziny określonej w § 10 ust. 2.

#### § 11

Strony ustalają, że jakakolwiek zmiana powierzchni rozliczeniowej może być przeprowadzona jedynie na podstawie pisemnego powiadomienia Zleceniobiorcy wystawionego przez Zleceniodawcę bez obowiązku wprowadzania aneksu do niniejszej umowy na 14 dni przed terminem wprowadzenia zmian.

#### § 12

Wynagrodzenie za wykonane roboty objęte niniejszą umową, Zleceniobiorca będzie pobierał w okresach miesięcznych, w terminie 30 dni od daty odbioru robót, złożenia faktury i zatwierdzenia przez Kierowników jednostek organizacyjnych Zleceniodawcy oraz przedstawienia wszystkich oryginalnych bądź uwierzytelnionych przez Zleceniodawcę dowodów zapłat należności przez Zleceniobiorcę na rzecz podwykonawców.

### § 13

1. Zleceniobiorca wystawi fakturę za świadczone usługi konserwacji dotyczącą obsługiwanego budynku na Wspólnotę Lokali Użytkowych i dostarczy ją do RTBS „Administrator”.
2. Do każdej faktury Zleceniobiorca dołączy specyfikację wykonanych i odebranych robót.
3. Faktura dotyczy zarówno usług konserwacyjnych płatnych ryczałtem i określonych w § 1 ust. 1 niniejszej umowy oraz remontowo-konserwacyjnych zleconych dodatkowo przez Zleceniodawcę.

### § 14

1. Zleceniobiorca nie posiada prawa dokonywania zlecenia robót będących przedmiotem umowy innym wykonawcom bez zgody Zleceniodawcy.
2. W przypadku zaistnienia sytuacji, w której Zleceniobiorca dokonał zlecenia robót objętych niniejszą umową bez uzyskania pisemnej zgody od Zleceniodawcy, Zleceniodawca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia z winy Wykonawcy.

### § 15

1. W przypadku wystąpienia z winy Zleceniobiorcy następujących zaniedbań:
  - wadliwego wykonania robót,
  - powstania dodatkowych kosztów na skutek niedbałego i niewłaściwego wykonania robót,
  - spowodowania dodatkowych awarii, uszkodzeń, zniszczeń itp.
  - przedłużenia ustalonych terminów wykonania,
  - nie wykonania podjętych ustaleń,
  - innych uciążliwości powstałych wskutek niewłaściwego realizowania robót Zleceniodawca będzie stosował kary umowne w postaci:
    - potrąceń w wysokości 3% miesięcznego wynagrodzenia netto za konserwację budynku określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy za każde uchybienie, jeżeli nie zostanie usunięte w terminie ustalonym ze Zleceniodawcą.
2. W przypadku zwłoki w usunięciu wad Zleceniobiorca zapłaci na rzecz Zleceniodawcy karę umowną w wysokości 0,1% miesięcznego wynagrodzenia netto za konserwację budynku określonego w § 10 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki.

### § 16

Zleceniodawca zastrzega możliwość dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.

### § 17

1. Zleceniodawca w miarę posiadanych możliwości udostępni Zleceniobiorcy niezbędne pomieszczenia do wykonania robót zleconych na warunkach ogólnodostępnych ustalonych w drodze negocjacji:
  - za opłatą czynszu najmu,
  - za opłatą za korzystanie z mediów,
  - za opłatą za korzystanie z mediów przeznaczonych do ogólnego użytku.
2. Ze strony Zleceniodawcy nadzór techniczny nad świadczonymi usługami objętymi niniejszą umową pełnić będą Inspektorzy Nadzoru zatrudnieni na stanowiskach pracy w branży ogólnobudowlanej, sanitarnej i elektrycznej.
3. Ze strony Zleceniobiorcy funkcję Kierownika robót pełnić będzie osoba wyznaczona przez Zleceniobiorcę.

### § 18

Umowę niniejszą strony zawierają na czas nieokreślony.

#### § 19

1. Strony mogą wypowiedzieć Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego bieg kończy się w ostatnim dniu następnego miesiąca po miesiącu, w którym wypowiedzenie zostało złożone.
2. Wypowiedzenie powinno być złożone drugiej Stronie w formie pisemnej.
3. Zleceniodawca może niniejszą Umowę rozwiązać bez wypowiedzenia m.in. w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:
  - a. ogłoszenie postępowania układowego, upadłościowego, wszczęcie postępowania egzekucyjnego bądź zabezpieczającego wobec Zleceniobiorcy,
  - b. uchylenie się przez Zleceniobiorcę z wykonaniem obowiązków wynikających z niniejszej Umowy po uprzednim wezwaniu do wykonania.
  - c. wadliwego wykonywania przedmiotu Umowy przez Zleceniobiorcę.
  - d. działalności Zleceniobiorcy na szkodę Zleceniodawcy.

#### § 20

Wszystkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej.

#### § 21

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach dwa za Zleceniodawcy i jeden dla Zleceniobiorcy.

Zleceniodawca

Zleceniobiorca