

## UMOWA

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

1. - Przewodnicząca Zarządu Wspólnoty

zwany w dalszej części umowy „Zleceniodawcą”

a

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

1. - Właściciel

### § 1

1. Zleceniodawca zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania świadczenie usługi pogotowia technicznego 24/7 budynku przy ul. .... w Radomiu polegającej na usuwaniu awarii i zabezpieczenia miejsca awarii przed wystąpieniem zagrożenia dla życia i zdrowia osób albo zagrożenia zniszczenia mienia lub umożliwienia prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie: robót instalacyjnych elektryczno-hydraulicznych, drobnych napraw budowlanych i ślusarskich.

2. Powierzchnia budynku podlegająca usłudze pogotowia technicznego 24/7 to: ..... **m2**.

3. Zleceniobiorca wykonywał będzie dodatkowo na osobne zgłoszenie wystawiane przez Zleceniodawcę inne prace, 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 i zabezpieczenia miejsca awarii przed wystąpieniem zagrożenia dla życia i zdrowia osób albo zagrożenia zniszczenia mienia lub umożliwienia prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej budynku.

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,
  - zimnej 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 remontów dodatkowo zleconych w lokalach mieszkalnych, lokalach ogólnego użytkowania, budynkach, budowli urządzeń istniejących i na terenach posesji w terminie uzgodnionym ze Zleceniodawcą.
4. Likwidowanie nielegalnego poboru mediów doprowadzonych do posesji, budynku, lokalu w trybie natychmiastowym.
5. Przeprowadzenie stałej ścisłej współpracy z jednostkami organizacyjnymi Zleceniodawcy w zakresie zleconych robót.

6. Natychmiastowe informowanie Zleceniodawcy, z upoważnienia którego informacje przyjmują Pracownicy Nadzoru Techniczno-Eksploatacyjnego w zakresie:

- powstałych zagrożeń życia lub mogących powstać,
- mogących powstać katastrof budowlanych,
- 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 świadczonych usług i warunków umowy.

2. Zleceniobiorca jest zobowiązany do wykonywania dodatkowych robót konserwacyjnych likwidujących nieprawidłowości i usterki stwierdzone na budynku przez pracowników Zleceniobiorcy, Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych, mieszkańców nieruchomości i Zleceniodawcy.

#### § 5

1. Powstałe awarie 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 24/7.

#### § 6

1. Terminy wykonania wszelkich robót objętych niniejszą umową muszą być uzgodnione z jednostkami organizacyjnymi Zleceniodawcy.

2. Zleceniobiorca jest zobowiązany do wykonywania przedmiotu umowy w taki sposób, by stan techniczny obsługiwanych budynków nie uległ pogorszeniu.

3. 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 należyтым poziomie,
- powinni zachować należytą ostrożność podczas prac,
- 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 zgłoszonych awarii i wykonanych robót.

## § 8

1. Z chwilą zaprzestania realizacji najmniejszego 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 wykonaną usługę będącą przedmiotem umowy określoną w § 1 niniejszej umowy Zleceniobiorca będzie otrzymywał wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... zł brutto.
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 poświadczane rachunkiem bądź fakturą.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość negocjacji stawki roboczogodziny określonej w § 10 ust. 2.

## § 11

Strony ustalają, że jakakolwiek zmiana powierzchni objętej pogotowiem technicznym 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 dotyczące obsługiwanego budynku na Wspólnotę Mieszkaniową i dostarczy ją do RTBS „Administrator”.
2. Do każdej faktury Zleceniobiorca dołączy specyfikację wykonanych i odebranych robót.

### § 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 następuje natychmiastowe rozwiązanie umowy z winy Zleceniobiorcy.

### § 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 pogotowie techniczne 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 pogotowie techniczne budynku określone 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. uchylanie 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