

## UMOWA ..... /TI/2022/SG

zawarta w dniu ..... w Płocku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Płocku przy ul. ....NIP..... z siedzibą w Płocku, reprezentowaną przez Zarząd :

1. ....
2. ....
3. ....

Zwanym w treści umowy „Zamawiającym”,

a

.....  
zwanym w treści umowy „Wykonawcą”, o następującej treści:

### §1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania konserwacji i usuwania awarii (w tym zagrożeń awarią) i utrzymywania pogotowia lokatorskiego w budynku przy ul. .... stanowiącym własność wspólnoty mieszkaniowej o łącznej powierzchni do konserwacji .....m<sup>2</sup>.

### §2

1. Przez konserwację, do wykonywania, której zobowiązuje się Wykonawca, rozumie się wykonywanie prac mających na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym elementów budynku, a w szczególności zapewnienie sprawnego działania urządzeń i instalacji w nich się znajdujących, wykonywanie napraw we wszystkich branżach oraz kontrolę stanu technicznego części ogólnodostępnych w budynkach. Podstawowe prace konserwacyjne określa „Zakres prac konserwacyjno – naprawczych” dla budynku - Załącznik nr 1 stanowiący integralną część umowy.
2. Przez usuwanie awarii rozumie się wykonywanie przez wykonawcę napraw urządzeń, instalacji lub innych trwałych elementów budynku, które uległy nagłej niesprawności i powodują zagrożenie zdrowia lub życia ludzkiego, uszkodzenia mienia bądź powstania innych szkód majątkowych.
3. Przez utrzymanie pogotowia lokatorskiego rozumie się stałą gotowość do usuwania awarii poprzez udostępnienie telefonu stacjonarnego lub komórkowego do zgłoszeń zgodnie z §7 ust.1 oraz utrzymanie odpowiedniej liczby osób do ich usuwania.

### §3

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac będących przedmiotem niniejszej umowy zgodnie z aktualnym poziomem wiedzy technicznej i należytą starannością, przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie bhp i p.poż. oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, przy pomocy narzędzi wykonawcy w tym wykorzystanie własnego lub wynajętego sprzętu specjalistycznego oraz transportu i materiałów Wykonawcy z wyłączeniem materiałów, do których dostarczenia zobowiązał się zamawiający zgodnie z zakresem prac konserwacyjnych, o którym mowa w § 2 ust.1.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne środki, sprzęt oraz wystarczającą liczbę osób zdolnych do wykonania przedmiotu umowy.

### §4

1. Do obowiązków wykonawcy w szczególności należy:
  - a) wykonywanie prac konserwacyjnych i napraw: zgodnie z zakresem prac konserwacyjnych, o którym mowa w § 2 ust. 1, prace określone w zakresie wykonywane są w terminach wskazanych w tym zakresie i na zgłoszenia dokonywane przez mieszkańców budynku i administratorów,
  - b) usuwanie awarii i zagrożeń wystąpienia awarii stwierdzonych w trakcie wykonywania obowiązków wynikających z umowy lub na zgłoszenia mieszkańców budynków,

zgodnie z instrukcją postępowania w sytuacjach awaryjnych (załącznik nr 2 do umowy stanowiący jej integralną część) niezwłocznie lecz nie później niż w 24 godziny od zgłoszenia, z tym, że przystąpienie do ich usuwania nie może nastąpić później niż w przeciągu 3h od otrzymania zgłoszenia,

- c) usuwanie usterek i braków zgłoszonych przez Zamawiającego,
  - d) przeprowadzanie ogólnej kontroli budynku w zakresie prac konserwacyjnych, co najmniej raz w miesiącu (załącznik nr 3 do umowy stanowiący jej integralną część)
  - e) przestrzeganie technologii, zasad i obowiązujących przepisów prawa oraz bhp i p.poż,
  - f) dokumentowanie wykonywanych w ramach niniejszej umowy czynności zgodnie z § 6,
  - g) organizowanie pracy w sposób właściwy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców,
  - h) każdorazowe uporządkowanie i przywrócenie miejsca wykonywania prac po ich zakończeniu do właściwego stanu,
  - i) zawiadomienie kierownika właściwego ROM lub osoby przez niego upoważnionej o konieczności wyłączenia urządzeń i instalacji (nośników energii, dopływu wody, ciepła, itp.) w związku z prowadzonymi pracami oraz o przewidywanym terminie i czasie trwania wyłączenia z odpowiednim wyprzedzeniem umożliwiającym powiadomienie mieszkańców, a w przypadku awarii lub zagrożenia awarią niezwłocznie,
  - j) niezwłoczne informowanie kierownika właściwego ROM-u lub osoby przez niego upoważnionej o wszelkich zauważonych w trakcie wykonywania prac konserwacyjnych koniecznościach wykonania napraw poza zakresem konserwacji określonym umową, jeżeli występuje zagrożenie awarią lub pogorszeniem się stanu technicznego budynku,
  - k) wyposażenie pracowników wykonujących umowę w identyfikatory z nazwą wykonawcy, fotografią pracownika oraz z jego imieniem i nazwiskiem,
  - l) prowadzenie pogotowia lokatorskiego na zasadach określonych w zakresie prac konserwacyjnych,
  - m) przyjmowania telefonicznych zgłoszeń od mieszkańców na zasadach wskazanych w § 7,
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody w mieniu jak i na osobach powstałe przy wykonywaniu przez niego umowy (wynikające z działania jak i zaniechania wykonywania obowiązków) zarówno wobec Zamawiającego jak też wobec osób trzecich.

## **§5**

1. Wykonawca może powierzyć osobom trzecim – podwykonawcom do wykonywania następujące prace z zakresu konserwacji:  
.....  
.....
2. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia zamawiającego o każdorazowym powierzeniu wykonywania prac z zakresu konserwacji podwykonawcom.
3. W przypadku powierzenia podwykonawcom wykonania obowiązków wynikających z umowy w zakresie wskazanym w ust. 1 wykonawca ponosi odpowiedzialność za czynności tych osób jak za swoje własne czynności.
4. W przypadku powierzenia podwykonawcom wykonania obowiązków wynikających z umowy w zakresie innym niż wskazany w ust. 1 zamawiający ma prawo rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia.

## **§6**

1. W związku z czynnościami wykonywanymi w ramach niniejszej umowy wykonawca jest zobowiązany w szczególności sporządzić następujące dokumenty:
  - a) protokół z ogólnej kontroli budynku w zakresie prac konserwacyjnych – załącznik nr 3 do umowy,

- b) wykaz wykonanych prac i czynności konserwacyjnych – załącznik nr 4 do umowy,
  - c) rejestr zgłoszeń dla budynku – załącznik nr 5 do umowy.
  - d) wykaz wykonanych prac w książce węzłów cieplnych (w przypadku węzłów stanowiących własność Zamawiającego) – załącznik nr 6 do umowy.
2. Dokumenty wymienione w ust. 1 wykonawca jest zobowiązany przekazywać do właściwego ROM w terminie do 3 dnia roboczego każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

#### §7

1. Wykonawca ma obowiązek przyjmowania zgłoszeń, również telefonicznych od mieszkańców budynku oraz podejmowania stosownych działań na ich zgłoszenia:
- o konieczności wykonywania prac objętych zakresem konserwacji - w dni robocze w godzinach od 7<sup>30</sup> do 15<sup>30</sup>
  - o awariach i zagrożeniach awarią w ramach pogotowia lokatorskiego – przez wszystkie dni tygodnia przez całą dobę.
2. Wykonawca ma obowiązek prowadzenia rejestru zgłoszeń od mieszkańców (wzór – załącznik nr 5 ), o którym mowa w ust. 1,
3. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania kierownikom ROM-ów administrujących obiektami objętymi umową w dniu zawarcia niniejszej umowy adresu swojej siedziby oraz numeru telefonu stacjonarnego i komórkowego do zgłoszeń określonych w ust. 1. W przypadku zmiany powyższych danych wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania kierowników właściwych ROM o nowych danych pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej za powstałe z tego tytułu szkody.
4. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia zamawiającego w formie pisemnej o każdorazowej zmianie w wykazie osób wykonujących usługę o którym mowa w § 13 pkt. 3.

#### §8

1. Za wykonywanie prac konserwacyjnych i usuwanie awarii będących przedmiotem niniejszej umowy wykonawcy przysługuje zgodnie z ofertą wykonawcy wynagrodzenie płatne miesięcznie na następujących zasadach:  
Za wykonanie prac konserwacyjnych określonych w zakresie prac konserwacyjnych oraz usuwanie awarii (zagrożeń awarią) wraz z utrzymaniem pogotowia lokatorskiego wynagrodzenie będzie liczone według zryczałtowanej ceny jednostkowej netto za m<sup>2</sup> powierzchni zgodnie z ofertą wykonawcy tj.:
- ..... zł netto/ m<sup>2</sup>
- Kwota wynagrodzenia wynika z przeliczenia wyżej podanej stawki przez ilość m<sup>2</sup> powierzchni budynku z uwzględnieniem obowiązującego podatku VAT.  
Wysokość składników wynagrodzenia podanych w ofercie wykonawcy jest niezmienna do końca realizacji niniejszej umowy i nie podlega indeksacji z tytułu inflacji.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 płatne będzie na podstawie faktur VAT wystawionej przez wykonawcę po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego, po uzyskaniu potwierdzenia wykonania wszystkich czynności konserwacji przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego.  
W przypadku nie uzyskania potwierdzenia wykonania wszystkich czynności objętych przedmiotem umowy zapłata wynagrodzenia miesięcznego wykonawcy zostanie wstrzymana . W przypadkach wskazanych w § 10 umowy zapłata wstrzymanego wynagrodzenia nastąpi po ustaleniu kosztów, o których mowa w § 10, w kwocie nieumorzonych na skutek potrąceń. W innych przypadkach niż opisane w § 10 zapłata nastąpi po uzyskaniu potwierdzenia wykonania czynności, jednakże zostanie pomniejszona o kwotę kar umownych.  
Faktury będą przesyłane na adres MZGM-TBS Sp. z o.o. – administratora Zamawiającego  
Zapłata nastąpi w terminie 30 dni od dnia otrzymania faktury przez administratora Zamawiającego na konto Wykonawcy.

3. Przedstawicielem Zamawiającego, o którym mowa w ust. 2, upoważnionym do podpisywania dokumentów stanowiących podstawę rozliczeń jest:  
– Pani ..... ( kierownik i zastępca ROM)
4. Zamawiający ma numer identyfikacji podatkowej .....
5. Wykonawca jest podatnikiem VAT i ma numer identyfikacji podatkowej .....
6. Wykonanie usług nie objętych zamówieniem zamawiającego nie stanowi podstawy do wystawienia faktury, a koszty tych robót obciążają wykonawcę.

#### **§9**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - 1) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości firmy wykonawcy lub wykonawca przystąpi do likwidacji swej firmy, również w celu przekształcenia lub restrukturyzacji,
  - 2) zostanie wydany nakaz zajęcia części lub całości majątku wykonawcy;
  - 3) Wykonawca trzykrotnie w ciągu miesiąca przekroczył terminy wykonania prac i usuwania awarii wynikające z niniejszej umowy,
  - 4) Wykonawca wadliwie lub bez zachowania należytej staranności wykonuje niniejszą umowę co winno być stwierdzone protokołami albo też nie podjął czynności, do której jest zobowiązany, mimo upływu terminu wyznaczonego przez zamawiającego w pisemnym wezwaniu do należytego wykonania umowy,
2. Oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy pod rygorem nieważności powinno nastąpić na piśmie.

#### **§10**

1. W przypadku nie dotrzymania terminów wykonania prac będących przedmiotem umowy – jeżeli opóźnienie przekracza 3 dni od dnia zgłoszenia wskazanego w §7 ust. 2 umowy zamawiający jest uprawniony do powierzenia zastępczego ich wykonania innemu wykonawcy. Wykonawca oświadcza, że zobowiązuje się pokryć koszty zastępczego wykonania prac, chyba że wyłączną przyczyną nie dotrzymania terminu były okoliczności, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności. Wykonawca upoważnia zamawiającego do potrącenia kosztów wykonania zastępczego z przysługującego mu wynagrodzenia.
2. W przypadku wystąpienia awarii w zasilaniu energią elektryczną (spowodowaną przerwą w przewodzie zerowym na skutek nienależytego wykonania prac konserwacyjnych określonych w załączniku nr 1 do umowy) mogącym spowodować uszkodzenie sprzętu elektronicznego w lokalach objętych umową, kosztami uszkodzonego sprzętu zostanie obciążony wykonawca. Wykonawca upoważnia zamawiającego do potrącenia w/w kosztów z przysługującego mu wynagrodzenia.
3. Zamawiający ma prawo naliczyć i pobrać kary umowne za opóźnienie w wykonywaniu jakichkolwiek czynności z zakresu przewidzianego na dany miesiąc kalendarzowy w wysokości 5 % wynagrodzenia miesięcznego za każdy dzień po zakończeniu miesiąca, w którym czynność miała być wykonana.

#### **§11**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony (nieokreślony) od dnia **01.08.2019 r. do dnia .....**
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzy-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### **§12**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy oraz załączników stanowiących jej integralną część wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§13**

Integralnymi częściami umowy poza załącznikami wskazanymi w jej treści są:

1. oferta Wykonawcy,
2. oświadczenie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o wyborze firmy
3. umowa ubezpieczenia Wykonawcy od odpowiedzialności cywilnej.

### **§14**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **§15**

Rozstrzygnięcie sporów wynikłych przy wykonywaniu umowy strony zgodnie poddają sądowi właściwemu według siedziby zamawiającego.

### **§16**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**