

# U M O W A

W dniu **01.04.2024 r.** w Szczecinku pomiędzy **Szczecinecką Spółdzielnią Mieszkaniową ul. 28 Lutego 14a 78-400 Szczecinek**, NIP: 673-000-62-54, zwaną w dalszej treści umowy „Zleceniodawcą”, reprezentowaną przez Zarząd, w imieniu którego działają:

1. Pani Barbara Kucab - Prezes Zarządu  
2. Pan Paweł Wronowski - Zastępca Prezesa Zarządu

a

.....  
została zawarta umowa o następującej treści:

## § 1

1. **Zleceniodawca** zleca, a **Zleceniobiorca** przyjmuje do wykonania:

- Bieżącą konserwację zasobów spółdzielczych administrowanych przez Szczecinecką Spółdzielnię Mieszkaniową w Szczecinku położonych w rejonie działania Spółdzielni w zakresie **centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody**
- Zestawienie administrowanych zasobów stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Szczegółowy zakres robót określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

## § 2

Termin rozpoczęcia robót - **01.04.2024 rok.**  
Termin zakończenia robót - **..... rok.**

## § 3

Wynagrodzenie umowne oraz parametry kalkulacyjne określa załącznik nr 3 do niniejszej umowy. Zleceniobiorca zobowiązuje się podtrzymać stawki do końca trwania umowy.

## § 4

1. **Zleceniobiorca** zobowiązuje się do:

- a) Odbierania zgłoszeń telefonicznych z interwencjami lokatorów i administracji osiedlowych dotyczącymi sytuacji awaryjnych instalacji co. i cew. oraz wpisywania ich do rejestru zgłoszeń,
- b) niezwłocznego usuwania awarii szczególnie uciążliwych, a w szczególności:
  - Przecieków instalacji centralnego ogrzewania,
  - Przecieków instalacji centralnej ciepłej wody,
- c) współdziałania z firmami i pracownikami Spółdzielni, a szczególnie z pogotowiem technicznym, w zakresie napraw i bieżących konserwacji instalacji co. i cew.

2. Nie usunięcie awarii w trybie natychmiastowym będzie podstawą do obciążenia **Zleceniobiorcy** karą umowną w wysokości do 10% ryczału za każde stwierdzenie, które będzie stanowiło podstawę do obciążenia wynagrodzenia umownego.

## § 5

**Zleceniobiorca** przedstawi **Zleceniodawcy** do dnia 31 maja plan konserwacji i napraw. Plan będzie zawierał dane takie jak adres, miejsce usterki, planowane roboty do wykonania oraz szacunkowa wartość napraw. Plan będzie przedstawiony do zatwierdzenia dla danej administracji osiedlowej oraz do działu GZM Spółdzielni. Po zatwierdzeniu **Zleceniobiorca** dokona niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych w okresie trwania umowy.

1. Wartość oraz rodzaje materiałów zużywanych do prowadzenia konserwacji uzgodnione będą z osobą upoważnioną przez Zarząd Spółdzielni.

2. Materiały i urządzenia powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.10 ustawy Prawo Budowlane.  
Na każde żądanie **Zleceniodawcy, Zleceniobiorca** obowiązany jest dostarczyć w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polska Normą lub Aprobata Techniczną jak również fakturę stanowiącą dowód zakupu.

#### § 6

W przypadku konieczności zlecenia robót remontowych, **Zleceniobiorca** wykona te roboty za dodatkowym wynagrodzeniem według wynegocjowanych cen w terminach ustalonych w pisemnym zleceniu.

#### § 7

Zapłata za wykonane roboty wynikające z umowy następować będzie na podstawie złożonych faktur i protokół odbioru robót w terminie 14 dni od daty wpływu faktury.

1. Odbiór robót określonych w umowie ma na celu stwierdzenie wykonania umowy i zwolnienie wykonawcy robót z przyjętych w umowie obowiązków.
2. **Zleceniobiorca** zobowiązany jest do zgłoszenia o gotowości odbioru.
3. Z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze. Załącznikiem do protokołu będzie wykaz zrealizowanych prac konserwacyjno-naprawczych na nieruchomościach Spółdzielni.
4. **Zleceniodawca** może odmówić odbioru do czasu usunięcia usterek i wad. Do usunięcia usterek i wad **Zleceniobiorca** jest zobowiązany bez dodatkowego wynagrodzenia w terminach ustalonych protokołem. Za stwierdzone wady trwałe, niemające wpływu na eksploatację **Zleceniodawca** dokona stosownych potrąceń z rachunku końcowego zgodnie z zapisem w protokole odbioru.
5. **Zleceniobiorca** oświadcza, że zapoznał się z terenem działania i otrzymał od **Zleceniodawcy** odpowiedzi na zapytania mogące mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu umowy i nie będzie rościł w przyszłości żadnych pretensji z tego tytułu wobec **Zleceniodawcy**.
6. **Zleceniobiorca** odpowiedzialny jest za zorganizowanie i utrzymanie na bieżąco w należyтым porządku miejsca wykonywanych prac oraz zapewnienie bezpieczeństwa na ich terenie do czasu podpisania końcowego protokołu odbioru robót.
7. **Zleceniobiorca** zobowiązuje się wykonywać czynności będące przedmiotem umowy z należytą starannością zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i kierować się ochroną interesów Zleceniodawcy oraz wykonywać konserwację i usuwać awarie przy udziale osób posiadających stosowne kwalifikacje.
8. W przypadku konieczności wykonania robót awaryjnych **Zleceniobiorca** zobowiązuje się stawić we wskazanym miejscu niezwłocznie –jednak nie później niż w ciągu godziny, w celu usunięcia awarii, a w przypadku braku możliwości jej natychmiastowego usunięcia , ograniczyć jej skutki do minimum i zabezpieczyć miejsce awarii.
9. Po zakończeniu robót **Zleceniobiorca** zobowiązany jest uporządkować miejsce wykonywanych robót i przekazać go **Zleceniodawcy** w ustalonym terminie.
10. Podstawą do rozliczenia są zlecenia wystawione przez Administrację oraz końcowe protokoły odbioru.

## § 8

**Zleceniobiorca** udziela gwarancji na przedmiot umowy na okres 2 lat od daty odbioru robót. Gwarancja na zamontowane materiały według gwarancji producenta.

## § 9

**Zleceniobiorca** zobowiązuje się pokryć szkody powstałe w mieniu **Zleceniodawcy** z tytułu niewłaściwie prowadzonej konserwacji lub nie usunięcia awarii.

**Zleceniobiorca** ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone podczas wykonywania prac i zobowiązuje się do ich naprawy.

Zleceniobiorca odpowiada za działania i zaniechania pracowników jak za swoje własne.

Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za prawidłową ochronę przeciwpożarową oraz BHP, oraz ponosi pełne konsekwencje wynikające z braku nadzoru i zabezpieczenia w tym zakresie.

## § 10

**Zleceniobiorca** oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością na kwotę..... i zobowiązuje się do przedłożenia jego kopii **Zleceniobiorcy** w terminie do 10 dni od podpisania umowy.

## § 11

**Zleceniobiorca** zobowiązuje się do utrzymywania kontaktu telefonicznego i bieżącego z przedstawicielem **Zleceniodawcy**, a w szczególności z Kierownikami Administracji któremu nie rzadziej niż raz w miesiącu przedłoży zestawienie /kosztorys wykonanych zleceń oraz poniesionych kosztów .

Wszelkie prace wchodzące w skład zarówno prac konserwacyjnych jak i remontowych (dodatkowo płatnych) zgłoszone przez Administrację jak również mieszkańców Spółdzielni winny być dokładnie opisane zakresowo i ilościowo na druku zlecenia będącego załącznikiem do umowy ,wraz z potwierdzeniem (podpisem) odpowiednio : przez administrację - w przypadku prac wykonanych w częściach wspólnych lub przez lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego (właściciela/najemcę) – w przypadku prac wykonanych w mieszkaniu/lokalu.

**Zleceniobiorca** uzgodni z Kierownikiem Administracji lub pracownikiem przez niego wyznaczonym warunki poboru wody lub energii elektrycznej w tym zasady rozliczeń w przypadku poboru wody lub energii elektrycznej do realizacji przedmiotu zamówienia.

## § 12

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania są kary umowne.
2. Kary te będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:

### 1. **Zleceniobiorca** płaci **Zleceniodawcy** kary umowne:

- a) Za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,2 % wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień zwłoki.
- b) Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0,2 % wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
- c) Za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od **Zleceniobiorcy** w wysokości 10 % wynagrodzenia ryczałtowego.
- d) Za odstąpienie od wykonania części umowy w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego.
- e) Za trwale zaprzestanie realizacji niniejszej umowy z przyczyn , za które Zleceniodawca nie ponosi odpowiedzialności 5000 zł.

- f) W przypadku skargi złożonej na piśmie, za niestosowne zachowanie (opryskliwe odnoszenie się do lokatora, przebywanie w stanie nietrzeźwości, niszczenie mienia Spółdzielni itp.) w trakcie wykonywania zleconych prac remontowych lub konserwacyjnych w godzinach pracy, w zasobach Spółdzielni w wysokości maksymalnej 10 % wynagrodzenia ryczałtowego. **Zleceniobiorca** zobowiązany będzie złożyć wyjaśnienie na piśmie. Wysokość kary będzie ustalona przez Zarząd Spółdzielni.

2. **Zleceniodawca** płaci **Zleceniobiorcy** kary umowne:

- a) Za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od **Zleceniodawcy** w wysokości do 10% wynagrodzenia ryczałtowego.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez **Zleceniodawcę** **Zleceniobiorcy** przysługuje jedynie wynagrodzenie z tytułu wykonania części umowy.
4. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 13

Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. **Zleceniodawca** może odstąpić od umowy, gdy:

- a) Zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy **Zleceniobiorcy**
- b) Zostanie wydany nakaz zajęcia majątku **Zleceniobiorcy**
- c) **Zleceniobiorca** nie rozpocznie robót bez uzasadnionych przyczyn, lub nie kontynuuje ich mimo wezwania **Zleceniodawcy** złożonego na piśmie
- d) **Zleceniobiorca** przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 2 tygodnie.

2. **Zleceniobiorca** może odstąpić od umowy, gdy:

- a) **Zleceniodawca** nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty mimo dodatkowego wezwania w terminie 1 miesiąca od upływu terminu na zapłatę poszczególnej faktury.
- b) **Zleceniodawca** odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia bezpodstawnie podpisania protokołu odbioru robót.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia, powinno też zawierać uzasadnienie tegoż odstąpienia.
4. Umowa niniejsza została zawarta w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego, wprowadzonego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej 14 marca 2020 r.
5. **Zleceniodawca** może żądać przedstawienia dodatkowych oświadczeń lub dokumentów potwierdzających wpływ okoliczności związanych z Covid 19 na należyte wykonanie tej umowy.

§ 14

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień zawartej umowy mogą nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.

§ 15

W razie powstania sporu na tle wykonywania postanowień umowy strony zobowiązują się przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania ugodowego. W razie nie osiągnięcia porozumienia na drodze ugodowej właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd Rejonowy w Szczecinku.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Jeden dla **Zleceniobiorcy** i dwa dla **Zleceniodawcy**.

**Podpisy:**

**Zleceniobiorca:**

**Zleceniodawca**