

UMOWA NR

zawarta w dniu pomiędzy:

Tyską Spółdzielnią Mieszkaniową „Zuzanna” w Tychach 43-100, ul. Zgrzebnioka 35a, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000060298, posiadającą NIP 6460010405 - reprezentowaną przez:

1. Roberta Gwóźdź - Prezesa Zarządu TSM „ZUZANNA”
2. Marka Dudę - Zastępcę Prezesa do spraw eksploatacyjno-technicznych TSM „ZUZANNA”

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a

.....
zwaną dalej „**Wykonawcą**”

§ 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się do należytego wykonywania serwisu, konserwacji i bieżącego utrzymania, a także wykonywania bieżących remontów budynków znajdujących się w zasobach Zamawiającego, we wskazanym poniżej zakresie:
 - 1) instalacja centralnej wody użytkowej (zimnej i ciepłej);
 - 2) instalacja kanalizacji sanitarnej oraz instalacja kanalizacji deszczowej,
 - 3) instalacja elektryczna;
 - 4) instalacja gazowa;
 - 5) instalacja centralnego ogrzewania;
 - 6) drobne roboty ogólnobudowlane;
 - 7) pełnienie całodobowego dyżuru awaryjnego.
2. Szczegółowy wykaz budynków, o których mowa w ust. 1, wraz z określeniem ich powierzchni użytkowej został wskazany w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy. Wykaz budynków oraz ich powierzchnie będzie aktualizowany przez Zamawiającego w przypadku zaistnienia zmian w zasobach Zamawiającego. W takiej sytuacji Zamawiający przygotuje nowy wykaz i przekaze go Wykonawcy, a tak przekazany wykaz zastąpi dotychczasowy Załącznik nr 1. Zmiana wykazu budynków lub ich powierzchni powoduje odpowiednią zmianę wynagrodzenia ryczałtowego, począwszy

od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wykonawcy doręczono zaktualizowany wykaz.

3. Zakres czynności obejmujących konserwację, bieżące utrzymanie i wykonywanie bieżących remontów w zakresie poszczególnych instalacji i robót wskazanych w ust. 1, a także cele niezbędne do osiągnięcia w związku z ich realizacją, określają Załączniki od nr 3 do nr 9. Czynności, roboty i materiały wyraźnie wskazane w tych Załącznikach jako objęte ryczałtową stawką wynagrodzenia uważa się za objęte podstawowym zakresem Umowy i wynagrodzeniem, o którym mowa w § 5 ust. 1 lit. a. Czynności lub roboty niewymienione wprost w Załącznikach nr 3–9 albo przekraczające zakres rzeczowy lub ilościowy przewidziany dla czynności objętych Umową stanowią prace poza zakresem Umowy i mogą być wykonywane wyłącznie na zasadach określonych w § 5 ust. 4–6.
4. W celu prawidłowego wykonywania Umowy, w tym podjęcia działań zmierzających do usunięcia ewentualnych awarii, Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać bezpośredni kontakt z Zamawiającym i pozostawać dostępnym dla Zamawiającego oraz mieszkańców pod uzgodnionym numerem telefonu oraz adresem poczty elektronicznej (24 godziny na dobę i 7 dni w tygodniu) – poprzez pełnienie tzw. dyżuru awaryjnego.
5. Wykonawca oświadcza, że posiada wymagane do wykonywania Umowy uprawnienia oraz odpowiedni potencjał kadrowy, organizacyjny i finansowy – zobowiązując się do wykonywania czynności objętych Umową zgodnie z obowiązującymi przepisami – w tym zwłaszcza z zakresu BHP oraz ochrony przeciw-pożarowej, zasadami wiedzy technicznej i budowlanej, zobowiązując się do bezzwłocznego usuwania wszelkich szkód w mieniu Zamawiającego oraz osób trzecich powstałych przy wykonywaniu Umowy.

§ 2

1. Wykonawca zobowiązany jest do usuwania zgłaszanych awarii zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu.
2. W godzinach od 7.00 do 22.00 Wykonawca zobowiązany jest do skutecznego usuwania awarii, rozumianego jako doprowadzenie instalacji dotkniętej awarią do stanu umożliwiającego jej prawidłowe użytkowanie.
3. Po godzinie 22.00 Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego doraźnego zabezpieczenia awarii w sposób:
 - a) umożliwiający uruchomienie instalacji dotkniętej awarią albo jej bezpieczne wyłączenie,



- b) niestwarzający ryzyka powstania szkody w mieniu Zamawiającego lub mieszkańców, a następnie do usunięcia tak zabezpieczonej awarii w terminie do 48 godzin od jej zabezpieczenia.
- 4. Niezależnie od pory zgłoszenia, w przypadku awarii grożącej powstaniem szkody w mieniu Zamawiającego lub mieszkańców, Wykonawca zobowiązany jest do przystąpienia do działań zmierzających do jej usunięcia lub zabezpieczenia:
 - a) w ciągu 45 minut od zgłoszenia – w dni robocze od poniedziałku do piątku,
 - b) w ciągu 60 minut od zgłoszenia – w pozostałych dniach i godzinach.
- 5. Wykonawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z Zamawiającym oraz udzielania mu wszelkiej pomocy na wypadek wystąpienia skutków kataklizmów lub innych zdarzeń losowych.

§ 3

1. Awarie oraz inne zgłoszenia wymagające niezwłocznego działania zgodnie z Umową wykonywane są na podstawie zgłoszenia przekazanego przez Zamawiającego lub osobę działającą w jego imieniu, bez konieczności wystawiania odrębnego zlecenia. O ile Zamawiający nie wskaże innej kolejności wykonywania prac objętych niniejszą Umową, prace objęte Umową wykonywane są według kolejności ich zgłoszeń, przy czym prace wymagające niezwłocznego wykonania ze względu na ryzyko wystąpienia szkody w mieniu Zamawiającego lub mieszkańców będą wykonywane w pierwszej kolejności.
2. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia rejestru zgłoszeń, który stanowi własność Zamawiającego, oraz do jego okazywania lub wydania Zamawiającemu na każde jego żądanie.
3. O ile Zamawiający nie wprowadzi rejestru zgłoszeń oraz ewidencji prac w systemie elektronicznym, rejestr zgłoszeń oraz wszelkie ewidencje prac będą prowadzone w formie papierowej.
4. Rejestr zgłoszeń zawiera co najmniej wpisy dokonywane przez Wykonawcę dotyczące:
 - a) czasu, miejsca i charakteru zgłaszanych awarii,
 - b) czasu i sposobu podjętych działań zaradczych – z adnotacją, czy nastąpiło zabezpieczenie zasobów, czy też całkowite usunięcie awarii,
5. Wykonawca zobowiązany jest do każdorazowego informowania Zamawiającego o rozpoczęciu wykonywania prac przed ich rozpoczęciem oraz o ich zakończeniu,

a na żądanie Zamawiającego także o stanie zaawansowania prac i przewidywanym terminie ich zakończenia.

6. W przypadku prac planowych lub innych czynności niewymagających niezwłocznego podjęcia działań Zamawiający może określić zakres i termin ich wykonania w odrębnym zleceniu sporządzonym w formie pisemnej lub dokumentowej. Brak odrębnego zlecenia nie wyłącza obowiązku Wykonawcy do usuwania awarii oraz realizacji innych zgłoszeń wymagających niezwłocznego działania zgodnie z Umową.

§ 4

1. Wykonawca jest zobowiązany do:

- a) wykonywania prac i robót objętych Umową zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy budowlanej i technicznej, odpowiednimi normami oraz wskazaniami Zamawiającego;
- b) prowadzenia prac i robót w sposób staranny i nie powodujący nadmiernych uciążliwości dla innych osób, w tym mieszkańców;
- c) dokonywania w porozumieniu z Zamawiającym uzgodnień z użytkownikami lokali w zakresie terminów prowadzenia w tych lokalach prac i robót;
- d) wykonywania Umowy siłami własnymi. Powierzenie wykonania robót i prac objętych Umową osobom trzecim wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób trzecich, którym powierzył wykonywanie robót objętych niniejszą Umową, jak za swoje własne;
- e) wykonywania prac i robót z zapewnianych przez Wykonawcę nowych materiałów przy użyciu własnych narzędzi i sprzętu;
- f) odpowiedniego zabezpieczenia terenu prowadzonych robót oraz wykorzystywanych materiałów, narzędzi i sprzętu;
- g) wykonania robót bez szkód i zniszczeń. W przypadku wystąpienia szkód spowodowanych wykonywaniem robót przez Wykonawcę, w szczególności polegających na zalaniu, nieuzasadnionym zabrudzeniu lokalu lub klatki schodowej, uszkodzeniu tynku, Wykonawca zobowiązuje się do naprawienia powstałej szkody – w sposób, w zakresie oraz terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z realizacją Umowy na osobie lub w mieniu Zamawiającego, mieszkańców albo osób trzecich,



chyba że szkoda powstała wyłącznie z winy Zamawiającego albo osoby, za którą Zamawiający ponosi odpowiedzialność.

3. Wykonawca zobowiązany jest stosować wyłącznie nowe, nieużywane materiały budowlane, spełniające wszystkie wymagania obowiązujących przepisów – na żądanie Zamawiającego zobowiązany jest przedstawić wymagane atesty, certyfikaty i deklaracje zgodności dla zakupionych i zabudowanych materiałów.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia polisy ubezpieczeniowej OC w związku z wykonywaną przez siebie działalnością w wysokości 500 000,00 zł i utrzymywania jej przez cały okres obowiązywania Umowy. Zamawiający uprawniony jest do żądania przedstawienia przez Wykonawcę polisy oraz dowodu opłacenia składki. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu polisę wraz z dowodem opłacenia składki w terminie 3 dni od dnia zgłoszenia przez Zamawiającego takiego żądania.

§ 5

1. Za wykonywanie czynności objętych Umową, obejmujących konserwację, bieżące utrzymanie, bieżące remonty mieszczące się w zakresie Załączników nr 3–9 oraz pozostawanie w gotowości do ich wykonywania, w tym czynności wykonywanych w ramach dyżuru awaryjnego, Zamawiający będzie płacił na rzecz Wykonawcy wynagrodzenie:
 - a) w wysokości miesięcznego ryczału wynoszącego zł netto za 1 m² powierzchni użytkowej lokali objętych niniejszą Umową, która na dzień podpisania Umowy wynosi m², a zatem miesięczny ryczałt wynosi zł netto; ryczałt obejmuje wszelkie czynności objęte Umową oraz materiały wskazane w wykazach materiałów ujętych w ryczałtowej stawce wynagrodzenia, zawartych w Załącznikach nr 3–9 do Umowy;
 - b) w wysokości odpowiadającej rzeczywiście poniesionym przez Wykonawcę i udokumentowanym kosztom zakupu materiałów użytych do wykonywania czynności objętych Umową, które nie są objęte ryczałtową stawką wynagrodzenia ani nie zostały wymienione w wykazach materiałów ujętych w ryczałtowej stawce wynagrodzenia, zawartych w Załącznikach nr 3–9 do Umowy, ustalonym na podstawie dokumentów księgowych, w tym w szczególności faktur lub rachunków, z uwzględnieniem wszelkich rabatów, upustów, bonusów, skont, premii pieniężnych, korekt cenowych oraz innych obniżek ceny, zarówno jednorazowych, jak i okresowych, uzyskanych w związku z zakupem tych materiałów, w tym także przyznanych po przekroczeniu określonego poziomu obrotów lub spełnieniu innych

- warunków handlowych; rozliczenie obejmuje każdorazowo rzeczywistą, finalną cenę materiału poniesioną przez Wykonawcę, niezależnie od podstawy prawnej jej obniżenia, w tym również wtedy, gdy zmniejszenie kosztu nabycia materiału wynika z innych stosunków prawnych łączących Wykonawcę z dostawcą lub innym podmiotem uczestniczącym w sprzedaży lub finansowaniu zakupu materiałów;
2. Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia faktury (z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy).
 3. Wynagrodzenie w zakresie wskazanym w ust. 1 lit. a płatne będzie w cyklach miesięcznych, na podstawie faktury VAT wystawionej po zakończeniu danego miesiąca, obejmującej ryczałt za dany miesiąc, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym za pośrednictwem KSeF. Termin zapłaty wynagrodzenia wynosi 30 dni od daty wystawienia faktury w KSeF i uzyskania numeru identyfikacyjnego nadanego przez KSeF. Podstawą wystawienia faktury jest bezusterkowy protokół odbioru wykonanych czynności za dany miesiąc, podpisany przez Strony Umowy.
 4. Wynagrodzenie w zakresie wskazanym w ust. 1 lit. b płatne będzie po wykonaniu robót i dokonaniu ich odbioru przez Zamawiającego. Wysokość tego wynagrodzenia zostanie ustalona na podstawie kosztorysu powykonawczego przygotowanego przez Wykonawcę i zatwierdzonego przez Zamawiającego, sporządzonego z załączeniem dokumentów księgowych potwierdzających koszt zakupu materiałów. Podstawą rozliczenia będzie protokół odbioru podpisany przez przedstawicieli Stron. Zamawiający zobowiązany jest dokonać odbioru albo zgłosić zastrzeżenia co do zakresu lub jakości robót w terminie 10 dni od dnia złożenia protokołu. Zamawiający zobowiązany jest zweryfikować kosztorys przygotowany przez Wykonawcę w szczególności pod kątem cen i ilości zużytych materiałów i wnieść do niego ewentualne uwagi w terminie do 10 dni od dnia jego otrzymania; w razie zgłoszenia uwag Strony niezwłocznie przystąpią do ich wyjaśnienia. Zamawiający zastrzega sobie prawo wglądu we wszystkie dokumenty związane z nabyciem przez Wykonawcę materiałów wykorzystanych na potrzeby realizacji niniejszej Umowy.
 5. W przypadku ujawnienia potrzeby wykonania prac będących poza zakresem niniejszej Umowy, przez które rozumie się czynności niewymienione wprost w Załącznikach nr 3–9 albo przekraczające zakres rzeczowy lub ilościowy przewidziany dla czynności objętych Umową, Wykonawca zobowiązany jest do każdorazowego sporządzania i przedkładania Zamawiającemu protokołu konieczności wraz z szacunkową wartością sporządzoną na podstawie kalkulacji kosztorysowej z zastosowaniem danych do kosztorysowania, przy przyjęciu następujących zasad:

Wynagrodzenie = $R + S + Kp + Z$, gdzie:

- a) R to koszty robocizny wynoszące zł netto za jedną roboczogodzinę, przy czym w przypadku robót prowadzonych wewnątrz użytkowanych lokali oraz na wysokości przy użyciu urządzeń w ruchu powyższą stawkę powiększa się o 10%;
 - b) S to rzeczywiście poniesiony i udokumentowany koszt materiałów, ustalany zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 lit. b;
- Kp to koszty pośrednie wynoszące % ($R + S$);
- Z to zysk wynoszący % ($R + S + Kp$).

Czynności, które przekraczają zakres Umowy, mogą zostać powierzone do wykonania wyłącznie na podstawie odrębnej umowy. Sporządzenie protokołu konieczności nie stanowi podstawy do wykonania prac ani zobowiązania Zamawiającego do ich realizacji przez Wykonawcę, a także nie rodzi po stronie Wykonawcy roszczenia o powierzenie mu takich prac.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru wykonawcy robót wykraczających poza zakres czynności objętych niniejszą Umową, niezależnie od faktu sporządzenia protokołu konieczności przez Wykonawcę.

Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że niniejsza Umowa nie ustanawia prawa wyłączności ani pierwszeństwa do zawierania odrębnych umów lub zleceń na inne czynności niż objęte zakresem Umowy. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 lit. b oraz w ust. 4 zostanie powiększone o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami i płatne będzie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym za pośrednictwem KSeF, w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury w KSeF i uzyskania numeru identyfikacyjnego nadanego przez KSeF. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

- 5. Zapłata następować będzie na rachunek bankowy Wykonawcy.
- 6. W przypadku wadliwego wykonania prac albo stwierdzenia braków uniemożliwiających prawidłowy odbiór Zamawiający jest uprawniony do wstrzymania się z dokonaniem odbioru i zapłatą na rzecz Wykonawcy do czasu usunięcia wad lub uzupełnienia braków.
- 7. Zamawiający jest uprawniony do powstrzymania się z zapłatą na rzecz Wykonawcy wynagrodzenia do czasu dostarczenia przez Wykonawcę stosownych certyfikatów, aprobat i atestów dla zastosowanych materiałów.

8. Stawka miesięcznego ryczału, o której mowa w § 5 ust. 1 lit. a Umowy, może być waloryzowana nie częściej niż raz w roku, w oparciu o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS, przy czym pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż w 2028 roku.
9. Waloryzacja następuje na pisemny wniosek Wykonawcy, ze skutkiem na przyszłość, od miesiąca następującego po miesiącu złożenia wniosku, i wymaga zawarcia pisemnego aneksu do Umowy; nie obejmuje ona wynagrodzenia za prace wykonane przed dniem rozpoczęcia obowiązywania zwaloryzowanej stawki.
10. Waloryzacja dotyczy wyłącznie wynagrodzenia ryczałtowego określonego w § 5 ust. 1 lit. a i nie obejmuje pozostałych zasad rozliczeń wynikających z niniejszej Umowy.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest do przedkładania Zamawiającemu protokołów z przeglądów instalacji gazowej zgodnie z załącznikiem nr 6 do Umowy.
2. Niedostarczenie protokołów z przeglądów i pomiarów w ww. terminie stanowi podstawę do obniżenia miesięcznego ryczału wskazanego w § 5 ust. 1 lit. a, a także do powstrzymania się – do czasu dostarczenia protokołów z tych przeglądów i pomiarów – z dokonaniem zapłaty wynagrodzenia należnego za czynności, których te protokoły dotyczą. Strony ustalają na potrzeby obniżenia wynagrodzenia w związku z niewykonanym przeglądem kwotę 500 zł, o którą zostanie obniżone wynagrodzenie Wykonawcy w powyższych sytuacjach.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne – w przypadku nienależytego wykonywania Umowy polegającego na:
 - a) opóźnieniu w usunięciu awarii lub zabezpieczeniu przed jej skutkami zasobów Zamawiającego, liczonemu od upływu terminów określonych w § 2 Umowy – w wysokości 350 zł za każde rozpoczęte 4 godziny,
 - b) opóźnieniu w usuwaniu wad ujawnionych przy odbiorze lub w okresie rękojmi lub gwarancji – w wysokości 250 zł za każdy dzień,
 - c) opóźnieniu w usuwaniu szkód w zasobach Zamawiającego powstałych przy wykonywaniu Umowy – w wysokości 250 zł za każdy dzień.
4. Zamawiający jest uprawniony do potrącania naliczonych kar umownych z należnościami (wierzytelnościami) przysługującymi na podstawie niniejszej Umowy Wykonawcy.
5. Jeżeli kwota kary umownej nie pokrywa szkody to Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia uzupełniającego odszkodowania na zasadach ogólnych.



§ 7

1. Strony postanawiają, że na prace realizowane w wykonaniu niniejszej Umowy, Wykonawca udziela Zamawiającemu, na wykonane roboty oraz zastosowane materiały, gwarancji jakości na okres – o ile Strony nie uzgodnią inaczej – wynoszący 24 miesiące, liczony od daty protokolarnego odbioru prac, a w przypadku niedokonania odbioru prac – od ich zakończenia przez Wykonawcę.
2. Niezależnie od uprawnień przysługujących Zamawiającemu z tytułu udzielonej gwarancji jakości Zamawiającemu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady.
3. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie usunie wady zgłoszone przez Zamawiającego lub ujawnione w trakcie przeglądu gwarancyjnego.
4. Fakt usunięcia wad powinien być potwierdzony komisyjnie w obecności Wykonawcy lub osoby przez niego wyznaczonej oraz osoby wyznaczonej przez Zamawiającego.
5. W przypadku nieusunięcia przez Wykonawcę w okresie gwarancji lub rękojmi zgłoszonych lub ujawnionych przy przeglądzie gwarancyjnym wad w terminie wyznaczonym na ich usunięcie przez Zamawiającego, Zamawiający – bez konieczności uzyskiwania zgody sądu – może zlecić ich zastępcze usunięcie na koszt Wykonawcy innemu podmiotowi, lub usunąć je we własnym zakresie. Koszty zastępczego usunięcia wad nie wymagają akceptacji Wykonawcy.

§ 8

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze Stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Zamawiający jest uprawniony do natychmiastowego rozwiązania Umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) nienależytej jakości robót wykonywanych przez Wykonawcę, lub
 - b) nieterminowej realizacji przez Wykonawcę przedmiotu umowy, lub
 - c) wykonywania prac przez Wykonawcę niezgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy,mimo bezskutecznego upływu dodatkowego siedmiodniowego terminu wyznaczonego Wykonawcy na usunięcie powyższych uchybień.
3. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania, z tym że świadczenie usług przez Wykonawcę rozpoczyna się z dniem następującym po rozwiązaniu dotychczas

obowiązującej umowy dotyczącej konserwacji zasobów Zamawiającego, nie później jednak niż w terminie 4 miesięcy od dnia wyboru oferty Wykonawcy. Do dnia rozpoczęcia świadczenia usług Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie.

§ 9

Strony potwierdzają, że zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1 pkt 32) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach, Wykonawca, jako podmiot świadczący na rzecz Zamawiającego usługi budowy, rozbiórki, remontu obiektów, jest wytwórcą odpadów powstających w wyniku świadczenia tych usług i zobowiązany jest do postępowania z tymi odpadami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 10

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania się na piśmie o wszelkich zmianach adresu korespondencyjnego. W przypadku niepoinformowania Strony o dokonanej zmianie adresu, wszelkie powiadomienia i oświadczenia składane drugiej Stronie pod ostatni znany adres będą uznane za doręczone, mimo zwrotu przesyłki przez pocztę na adres nadawcy.
2. Strony postanawiają, że w toku wykonywania Umowy, w tym w okresie gwarancji i rękojmi, Zamawiający jest uprawniony do przekazywania Wykonawcy pocztą elektroniczną lub telefonicznie zgłoszeń awarii, informacji organizacyjnych, wezwań do usunięcia wad lub usterek oraz innych bieżących dyspozycji związanych z wykonywaniem Umowy, na podany poniżej adres poczty elektronicznej lub numer telefonu. Oświadczenia o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu Umowy, zmianie Umowy, naliczeniu kar umownych oraz wezwania do zapłaty wymagają formy pisemnej lub dokumentowej.
 - a) adres poczty elektronicznej Wykonawcy:
 - b) nr telefonu Wykonawcy:

§ 11

1. Na potrzeby realizacji niniejszej Umowy Strony jako niezależni administratorzy danych osobowych udostępniać będą sobie nawzajem dane osobowe osób reprezentujących Strony, osób wskazanych w Umowie do kontaktów służbowych, osób zaangażowanych w wykonanie Umowy oraz danych innych osób udostępnionych w związku z realizacją Umowy, w zależności od potrzeb wynikających z postanowień niniejszej Umowy i jej realizacji.

2. Każda ze Stron zobowiązuje się do zabezpieczenia danych osobowych poprzez podjęcie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych wymaganych obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony danych osobowych.
3. Administratorem danych osobowych przekazanych:
 - a) Zamawiającemu na potrzeby zawarcia i realizacji Umowy jest Zamawiający,
 - b) Wykonawcy na potrzeby zawarcia i realizacji Umowy jest Wykonawca.
4. Polityka Prywatności Zamawiającego, której integralną część stanowią informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych dotyczących Wykonawcy i personelu Wykonawcy, zawarte są na stronie internetowej <https://tsmuzanna.pl/rodo/>. Podpisując niniejszą Umowę Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentami wymienionymi w zdaniu poprzednim. Ponadto Wykonawca zobowiązuje się do zapoznania z powyższymi dokumentami osób wchodzących w skład jego personelu, które mają lub będą mieć jakiegokolwiek związek z realizacją niniejszej Umowy, w tym zwłaszcza kontakt z Zamawiającym.
5. W zakresie dotyczącym powierzenia Wykonawcy przez Zamawiającego danych mieszkańców zasobów oraz danych dotyczących lokali użytkowych, Strony zawrą odrębną umowę.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi.
2. Spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia w terminie 14 dni od pisemnego poinformowania drugiej Strony o zaistnieniu kwestii spornej, spory będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla Miasta Tychy.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający:

Wykonawca:

Umowa nr z dnia

Załączniki:

Załącznik nr 1 – wykaz budynków;

Załącznik nr 2 – powierzchnia lokali mieszkalnych, użytkowych oraz własnych;

Załącznik nr 3 – konserwacja instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

Załącznik nr 4 – konserwacja instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

Załącznik nr 5 – konserwacja instalacji elektrycznej i piorunochronnej;

Załącznik nr 6 – obsługa i konserwacja wewnętrznej instalacji gazowej;

Załącznik nr 7 – obsługa i konserwacja wentylatorów dachowych i instalacji elektrycznej ich zasilania;

Załącznik nr 8 – pozostałe prace w zakresie utrzymania technicznego budynków i terenów zarządzanych przez Spółdzielnię;

Załącznik nr 9 – zasady pełnienia dyżurów awaryjnych.

ilość bud.	nr bud.	Adres	ilość miesz.	ilość klat.
Nieruchomość I				
20	B	Zapolskiej 57	12	1
	23	Zapolskiej 2-6	48	3
	24	Żółkiewskiego 32-36	48	3
	25	Zapolskiej 8-12	48	3
	26	Żółkiewskiego 26-30	48	3
	27	Zapolskiej 14-16	16	2
	28	Żółkiewskiego 22-24	31	2
	29	Zgrzebnika 60-62	16	2
	30	Zapolskiej 18-20	32	2
	31	Zgrzebnika 38-56	100	10
	32	Zapolskiej 22	12	1
	32a	Zapolskiej 24	23	1
	33	Zapolskiej 26-28	16	2
	34	Zgrzebnika 28-34	32	4
	37	Zaręby 1-5	18	3
	37a	Zaręby 7	18	1
	38	Zgrzebnika 18-20	18	2
	39	Zgrzebnika 22-24	12	2
	40	Zapolskiej 59-65	28	4
	41	Zelwerowicza 26-28	12	2
20		RAZEM	588	53
Nieruchomość II				
8	E	Zelwerowicza 29	14	1
	21	Zaręby 39-45	45	4
	22	Zapolskiej 1-15	90	8
	42	Zaręby 13	24	1
	42a	Zaręby 15	16	1
	43	Zaręby 19-25	24	4
	44	Zaręby 29-35	34	4
	44a	Zaręby 37	15	1
8		RAZEM	262	24
Nieruchomość III				
13	45	Zaręby 26	12	1
	46	Zaręby 32	12	1
	47	Sikorskiego 147-149	12	2
	48	Sikorskiego 153-155	18	2
	12	Zaręby 34-36	16	2
	13	Sikorskiego 161-163	16	2
	14	Zaręby 38-46	40	4
	15	Sikorskiego 165-169	24	3
	16	Zaręby 48-62	90	8
	17	Sikorskiego 171-189	80	10
	18	Zaręby 64-66	16	2
	19	Sikorskiego 191-193	16	2
	20	Żółkiewskiego 38-44	32	4
13		RAZEM	384	43
Nieruchomość V				
3	1a	Zgrzebnika 21-25	24	3
	35	Zgrzebnika 29	12	1
	36	Zgrzebnika 31-35	18	3
3		RAZEM	54	7
Nieruchomość VI				
1	2	Zgrzebnika 1-3	16	2
1		RAZEM	16	2
Nieruchomość VIII				
2	D2	Zapolskiej 47-49	8	2
	D1	Zapolskiej 51-53	8	2
2		RAZEM	16	4
OGÓŁEM	47		1320	133

Powierzchnia lokali mieszkalnych użytkowych oraz własnych na 01.04.2026 r. (bez dzierżawy gruntu oraz zabudowy korytarzy)									
Nieruchomość	Ilość mieszkań	powierzchnia (m ²) lokale mieszkalne	powierzchnia (m ²) lokale użytkowe	powierzchnia (m ²) lokale własne w tym	Spółdzielnia (m ²)	Klub "Zuzanna" (m ²)	powierzchnia (m ²) lokale pozostałe Harcówka	razem l.m. + l.u.	razem l.m. + l.u. + l.w.
Nieruchomość I	588	32893,74	2323,60					35217,34	35217,34
Nieruchomość II	262	14566,24	1271,80					15838,04	15838,04
Nieruchomość III	384	21484,94	1401,80				73,60	22886,74	22960,34
Nieruchomość V	54	3166,60	268,60	367,10	196,50	170,60		3435,20	3802,30
Nieruchomość VI	16	896,00	0,00					896,00	896,00
Nieruchomość VIII	16	1028,80	0,00					1028,80	1028,80
Razem	1320	74036,32	5265,80	367,10	196,50	170,60	73,60	79302,12	79742,82

Konserwacja instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

- I. Na eksploatację, bieżącą konserwację instalacji c.o. i ccw. składają się wszelkie czynności zapewniające stałą dostawę medium do aparatów grzejnych i odbiorczych wraz z bieżącym przeglądem, konserwacją, usuwaniem awarii oraz wykonaniem niezbędnych robót konserwacyjnych instalacji c.o. i ccw.
- II. Wykonawca zobowiązany jest do usuwania m.in. następujących awarii na instalacji centralnego ogrzewania lub instalacji centralnej wody użytkowej:
 1. Przecieki na grzejnikach, tj. na złączach lub pękniętych elementach grzejnika, wymagające uszczelnienia lub wymiany elementu.
 2. Przecieki na przewodach centralnego ogrzewania lub centralnej wody użytkowej, wymagające zaspawania lub wymiany, przy czym na odcinku nie dłuższym niż 2 metry w jednym miejscu.
 3. Przecieki na kształtkach, wymagających uszczelnienia lub wymiany.
 4. Brak obiegu na instalacji centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej.
 5. Brak możliwości odcięcia przepływu spowodowany awarią zaworów odcinających wymagające awaryjnej wymiany głowicy lub całego zaworu.
 6. Przecieki na armaturze odcinającej i regulacyjnej.
 7. Okresowe i bieżące przeglądy instalacji, nie wymagające demontażu.
 8. Bieżące regulacje sieci grzewczej.
 9. Uzupełnienie ubytków wody w instalacji c.o.
 10. Sprawdzenie pracy węzła cieplnego, parametrów ciśnień i temperatur.
 11. Sprawdzenie poziomów i pionów.
 12. Opróżnienie i napełnienie zładu c.o. w przypadku awarii, celem zabezpieczenia przed zalaniem mieszkań.
 13. Odpowietrzenie instalacji c.o. centralnie lub indywidualnie na grzejnikach.
 14. Przeprowadzanie przeglądów instalacji (harmonogram uzgodniony z Zarządem Spółdzielni) oraz węzłów cieplnych i pisemne zgłaszanie zauważonych usterek do PEC i TSM „Zuzanna”.
 15. Uzupełnienie ubytków w izolacji termicznej przewodów.
 16. Wymiana niesprawnie działającej aparatury kontrolno-pomiarowej.
 17. Konserwacja urządzeń elektrycznych związanych z działaniem instalacji c.o. i ccw.
- III. W zakresie instalacji ccw - wykonywanie prac związanych z usuwaniem awarii i usterek, w celu utrzymania w pełnej sprawności instalacji od zaworów odcinających znajdujących się w węźle cieplnym do zaworów odcinających instalację odbiorczą od pionów zasilających włącznie, a w szczególności w zakresie bieżącej obsługi do Wykonawcy m.in. należy:
 1. Regulacja hydrauliczna instalacji wewnętrznej ccw.
 2. Regulacja hydrauliczna cyrkulacji ccw.
 3. Sprawdzanie szczelności instalacji ccw.
 4. W przypadku awarii wykonanie czynności zapobiegawczych przed dalszymi skutkami.



- IV. Roboty wykraczające poza zakres konserwacji w instalacji c.o. i ccw. tj. przy wymianie odcinków rur o długości powyżej 2mb w jednym miejscu, fakturowane będą każdorazowo kosztorysem powykonawczym, sporządzonym w oparciu o protokół konieczności, osobne zlecenie, obmiar i protokół odbioru robót.

Wykaz materiałów jakie będą używane przez Wykonawcę do bieżącej obsługi i konserwacji, ujętych w ryczałtowej stawce wynagrodzenia, o której mowa w § 5 ust. 1 Umowy, w związku z użyciem których Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie, bez względu na ilość użytych materiałów:

- a) szczeliwo,
- b) pakuły,
- c) pasta uszczelniająca,
- d) brzeszczoty,
- e) papier ścierny,
- f) farba,
- g) złączki,
- h) uszczelki
- i) kolanka, trójniki,
- j) rura do 3 mb w każdym miejscu wymiany,
- k) smar,
- l) gazy techniczne,
- m) opaski,
- n) drut plombowniczy,
- o) plomby.



Konserwacja instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

I. Instalacja wodna

1. Podstawowym celem obsługi i konserwacji sieci wodociągowej jest utrzymanie ciągłego dopływu wody do sieci odbiorców przy zachowaniu odpowiedniego ciśnienia dostarczanej wody. Do spełnienia tego celu konieczne jest m.in.:
 - a) utrzymanie przewodów, uzbrojenia, urządzeń w pełnej sprawności przez systematyczne wykonywanie niezbędnych robót konserwacyjnych i remontowych,
 - b) niezwłoczne usuwanie uszkodzeń,
 - c) wskazywanie, które ze złączy, zaworów, przewodów wymagają wymiany ze względu na nieodpowiedni stan techniczny.
2. Do wykonawcy należy m.in.:
 - a) odczytywanie stanów liczników głównych na zgłoszenie Zamawiającego,
 - b) przegląd zaworów pożarowych i zasuw (przepłukanie hydrantów, sprawdzanie szczelności ich zamknięcia, wykrycie innych uszkodzeń, konserwacja urządzeń),
 - c) przegląd instalacji wewnętrznej w budynkach (poziomy i pionowy) w zakresie kontroli zaworów w piwnicach i mieszkaniach, kontrola miejsc wbudowania wodomierzy i ich stanu technicznego, likwidacja przecieków na śrubunkach, połączeniach i wymiana w razie potrzeby uszczelnień.

II. Instalacja kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

1. Podstawową zasadą eksploatacji sieci kanalizacyjnej jest utrzymanie ciągłego odpływu ścieków i wód opadowych poprzez sieć kanalizacyjną. Do spełnienia tego zadania należy m.in.:
 - a) utrzymać przewody kanalizacyjne, uzbrojenia i urządzenia w pełnej sprawności, prowadząc systematyczną konserwację oraz przeglądy sieci,
 - b) niezwłoczne usuwanie awarii oraz wymiana pionów i poziomów do 2mb w każdym miejscu wymiany,
 - c) sprawować stały nadzór nad pracą sieci, w celu uzyskania właściwej oceny na temat pracy sieci poprzez np. kontrolę stanu przewodów i ich zanieczyszczenia oraz odpowietrzenie kanalizacji,
 - d) przeglądy stanu technicznego instalacji w celu określenia konieczności wymiany części instalacji bądź zakwalifikowania do remontu kapitalnego,
 - e) konserwacja i udrażnianie instalacji kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej wykonywana jest do pierwszej studzienki od budynku.

Wykaz materiałów jakie będą używane przez Wykonawcę do bieżącej obsługi i konserwacji, ujętych w ryczałtowej stawce wynagrodzenia, o której mowa w § 5 ust. 1 Umowy, w związku z użyciem których Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie, bez względu na ilość użytych materiałów:

- a) szczeliwo,
- b) pakuły,
- c) pasta uszczelniająca,
- d) brzeszczoty,
- e) papier ścierny,
- f) farba,
- g) złączki,
- h) uszczelki,
- i) kolanka, trójniki,
- j) rura do 3 mb w każdym miejscu wymiany,
- k) smar,
- l) gazy techniczne,
- m) opaski,
- n) drut plombowniczy,
- o) plomby.



Konserwacja instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

W zakresie instalacji elektrycznej – wykonywanie prac związanych z usuwaniem awarii i usterek w celu utrzymania w pełnej sprawności instalacji elektrycznej i piorunochronnej w częściach wspólnych (oświetlenie administracyjne wraz z odbiornikami) Wykonawca zobowiązany jest m.in. do:

1. Kontroli pracy urządzeń będących w gestii Zamawiającego.
2. Odczytywania stanów liczników elektrycznych – na zgłoszenie Zamawiającego.
3. Kontrola pracy wyłączników przeciwpożarowych, rozdzielnic głównych, wymiana bezpieczników, zabezpieczenie rozdzielni (BEn i TR) przed osobami nieuprawnionymi, zgłaszanie przypadków dewastacji oraz wadliwej pracy urządzeń.
4. Kontroli rozdzielnic oddziałowych (na piętrach i w korytarzach piwnicznych).
5. Kontroli wewnętrznych linii zasilających budynki.
6. Kontroli instalacji oświetleniowej w częściach wspólnych nieruchomości.
7. Kontroli pracy instalacji zasilających urządzenia stanowiące nieruchomość wspólną.
8. Kontroli wizualnej elementów instalacji piorunochronnej.
9. Drobnych czynności na instalacji piorunochronnej jak konserwacja zacisków, śrub, uzupełnianie haków mocujących, naciąganie i łączenie zwodów.
10. Kontroli pracy instalacji pod względem całkowitego bezpieczeństwa przed porażeniem i pożarem.
11. Usuwania awarii braku zasilania do lokali oraz urządzeń w części wspólnych nieruchomości.
12. Utrzymania w sprawności połączeń wyrównawczych w piwnicach budynków.
13. Usuwania przerw w zasilaniu lokali oraz urządzeń w częściach wspólnych nieruchomości (upalone przewody) do 10 mb w każdym miejscu usuwania przerw.
14. Wymiany automatów schodowych i zmierzchowych.
15. Wymiany skrzynek wyłącznika przeciwpożarowego i ich oznakowanie zgodnie z przepisami.
16. Wymiany gniazd bezpiecznikowych, listew rozgałęźnych, żarówek, oprawek, tablic bezpiecznikowych, puszek, kloszy, lamp, przycisków, bezpieczników.

Wykaz materiałów jakie będą używane przez Wykonawcę do bieżącej obsługi i konserwacji, ujętych w ryczałtowej stawce wynagrodzenia, o której mowa w § 5 ust. 1 Umowy, w związku z użyciem których Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie, bez względu na ilość użytych materiałów:

- a) taśma izolacyjna,
- b) puszki połączeniowe,
- c) listwy zaciskowe,
- d) gniazda bezpiecznikowe, w BEn i TR,
- e) śruby zabezpieczające.

Obsługa i konserwacja wewnętrznej instalacji gazowej.

1. Podstawowym celem obsługi i konserwacji instalacji gazowej jest utrzymanie ciągłego dopływu gazu do odbiorników na odcinku od zaworu głównego (zewnątrznego) do zaworu głównego gazu (przed gazomierzem) Wykonawca zobowiązany jest m.in. do:
 - a) likwidacja nieszczelności na instalacji gazowej i urządzeniach, przy demontażu i montażu instalacji do 2mb,
 - b) przeprowadzenie próby szczelności po każdej naprawie (uszczelnieniu) wraz z sporządzeniem protokołu pokontrolnego,
 - c) likwidacja nieprawidłowych połączeń urządzeń na odcinkach instalacji będącej w gestii Spółdzielni,
 - d) konserwacja i wymiana zaworów,
 - e) okresowe przeglądy stanu technicznego instalacji gazowej w budynkach i lokalach mieszkalnych ze sporządzeniem protokołów (zgodnie z ustawą Prawo Budowlane).
2. Zasady wykonywania przeglądów instalacji gazowej:
 - a) Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przeglądów instalacji gazowej w poszczególnych budynkach będących w zasobie zarządzanym przez Zamawiającego oraz we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w tych budynkach, w każdym roku, zgodnie z harmonogramem uzgodnionym z Zamawiającym,
 - b) Wykonawca poinformuje mieszkańców i użytkowników lokali użytkowych o terminach realizacji przeglądów wynikających z harmonogramu wskazując datę, przedział godzinowy realizacji przeglądu oraz numer telefonu kontaktowego poprzez wywieszenie stosownego zawiadomienia na drzwiach wejściowych do poszczególnych budynków,
 - c) Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu protokoły z wykonanych przeglądów w terminie siedmiu dni roboczych od wykonania przeglądu,
 - d) w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku Wykonawca przekazuje Zamawiającemu wykaz lokali, w których do 15 kwietnia danego roku przegląd nie został wykonany, ze wskazaniem przyczyny jego niewykonania,
 - e) w terminie do dnia 15 lipca danego roku Wykonawca przekazuje Zamawiającemu wykaz lokali, w których do 30 czerwca danego roku przegląd nie został wykonany, ze wskazaniem przyczyny jego niewykonania,
 - f) wykonawca zobowiązany jest do wykonywania przeglądów poprzez osoby posiadające do tego odpowiednie uprawnienia i kompetencje.

Wykaz materiałów jakie będą używane przez Wykonawcę do bieżącej obsługi i konserwacji, ujętych w ryczałtowej stawce wynagrodzenia, o której mowa w § 5 ust. 1 Umowy, w związku z



użyciem których Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie, bez względu na ilość użytych materiałów:

- a) szczeliwo,
- b) smar,
- c) farba olejna,
- d) papier ścierny,
- e) rura do 3 mb w każdym miejscu wymiany,
- f) pasta uszczelniająca,
- g) uszczelki,
- h) gazy techniczne,
- i) elektrody lub drut spawalniczy.



Obsługa i konserwacja wentylatorów dachowych i instalacji elektrycznej ich zasilania.

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia bieżącej obsługi, konserwacji oraz kontroli technicznej wentylatorów dachowych wraz z instalacją elektryczną ich zasilania w zakresie konserwacji i czyszczenia wentylatorów dachowych, zgodnie z zaleceniami producenta.



Pozostałe prace w zakresie utrzymania technicznego budynków i terenów zarządzanych przez Spółdzielnię.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót dodatkowych zleconych przez Zamawiającego m.in takich jak:

1. Prace stolarsko – ślusarskie w zakresie:
 - a) naprawa, dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) naprawa, regulacja okuć budowlanych,
 - c) wymiana, uzupełnienie pojedynczych części stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) wymiana zamków, klamek, itp.,
 - e) szklenie okien i drzwi klatek schodowych, piwnic,
 - f) naprawa, wymiana samozamykaczy,
 - g) drobne roboty ślusarsko-spawalnice.
2. Prace murarsko-dekarskie:
 - a) miejscowa naprawa tynku do 5m² - na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych,
 - b) miejscowe uszczelnienie parapetów,
 - c) likwidacja szczelin w płytach / ścianach / wewnętrznych (dot. części wspólnych),
 - d) miejscowa naprawa schodów, naświetli,
 - e) miejscowe usuwanie przecieków przy kominach,
 - f) miejscowe (uszczelnianie) przecieków z dachu w niezbędnym zakresie,
 - g) wszystkich innych drobnych robót zleczanych przez Spółdzielnię.
3. Pozostałe prace:
 - a) regulacja i drobne naprawy,
 - b) komisyjne otwieranie lokali,
 - c) zabezpieczenie terenów i części nieruchomości wspólnych budynków,
 - d) plombowanie wodomierzy,
 - e) konserwacja urządzeń zabawowych,
 - f) udrażnianie rynien i odpływów instalacji deszczowej,
 - g) wywieszanie i zdejmowanie flag dostarczonych przez Zamawiającego,
 - h) uzupełnianie wody w syfonach krtek ściekowych w pomieszczeniach technicznych i wspólnego użytkowania.



Zasady pełnienia dyżurów awaryjnych.

1. W celu zabezpieczenia zasobów Zamawiającego przed awarią Wykonawca zobowiązuje się pełnić dyżur w ramach zawartej umowy, pod telefonem nr.: zgodnie z § 2 Umowy.
2. Likwidacja awarii urządzeń ciepłowniczych tj. ciepłej wody użytkowej centralnego ogrzewania, zimnej wody, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, instalacji elektrycznej i gazowej polegać ma na usunięciu bezpośrednio zagrożenia i doprowadzenia do zaprzestania występowania skutków tych awarii.
3. Po każdym dyżurze Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia informacji obejmującej zakres zdarzeń, zgłoszeń oraz podjętych czynności w czasie trwania dyżuru i przekazania jej Zamawiającemu najpóźniej do godziny 8:00 w dniu następnym po zakończeniu dyżuru, w przypadku, w którym Zamawiający nie wprowadzi elektronicznego systemu zgłoszeń lub gdy nastąpi awaria tego systemu.

