

## UMOWA Nr ...../2015

Zawarta w dniu .....2015 r. w Prudniku pomiędzy:

Prudnickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Prudniku ul. Piastowska nr 42 w imieniu którego działa: mgr Mirosław Czupkiewicz – Prezes Zarządu, zwanym dalej „Zamawiającym”

a: .....  
zwanym dalej „Wykonawcą”.

### § 1.

Zamawiający oświadcza, że jako Zarządca / Administrator nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej posiada pełnomocnictwo do zawierania umów na dokonanie przeglądów nieruchomości w zakresie wymaganym przepisami prawa budowlanego.

### § 2.

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania następujący przedmiot umowy:

- 1) przeprowadzenie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych administrowanych przez Zamawiającego wg wykazu zawierającego nazwę, adres, ilość lokali oraz NIP Wspólnoty stanowiącego załącznik nr 1 do umowy w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a, b, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawa budowlanego (Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz.1118, z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690, z późn. zm.) zwanej dalej „przełgdem”;
  - 2) dokonanie wpisów do książki obiektu budowlanego.
2. Przeglądom podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenia dla:
- 1) bezpieczeństwa osób;
  - 2) środowiska;
  - 3) konstrukcji budynku.
3. W trakcie przeglądów, szczegółowemu sprawdzeniu należy objąć stan techniczny:
- 1) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów;
  - 2) ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy) balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku;
  - 3) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich;
  - 4) pokryć dachowych;
  - 5) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.
4. Wykonawca przed rozpoczęciem przeglądu powinien zapoznać się z protokołami z poprzednich przeglądów, z protokołami odbioru robót remontowych wykonywanych w budynku w okresie od poprzedniego przeglądu, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku, a Zamawiający zobowiązuje się udostępnić mu posiadaną dokumentację.
5. Z przeprowadzonych przeglądów Wykonawca sporządzi:
- 1) protokoły okresowej kontroli wg wzoru będącego załącznikiem nr 2 do umowy wypełnione niebieskim atramentem lub tuszem, które powinny w szczególności zawierać określenie:
    - a) stanu technicznego elementów budynku objętego przeglądem,
    - b) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów,

- c) zakresu robót remontowych i kolejność ich wykonywania,
  - d) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie czynników.
- 2) **zestawienie** wszystkich nieprawidłowości i zagrożeń wynikających z protokołów wykonanych dla każdego rozliczanego etapu w wersji papierowej i elektronicznej (płyta CD);
- 3) **zestawienie** wszystkich nieruchomości z instalacją piorunochronną.
6. Strony określają następujący termin realizacji przedmiotu umowy:
- **rozpoczęcie 23.03.2015 r.**
  - **zakończenia 30.10.2015 r.**
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość rezygnacji z wykonania przeglądu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w szczególności w przypadku rezygnacji z wykonania przeglądu przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej oraz braku środków finansowych na koncie Wspólnoty Mieszkaniowej.

### § 3.

1. Za wykonanie okresowego rocznego przeglądu stanu technicznego budynków Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w kwocie – ..... zł brutto, słownie: ..... brutto za każdą klatkę schodową budynku danej Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Strony uzgadniają, że płatność faktury wystawionej przez Wykonawcę odrębnie na każdą Wspólnotę Mieszkaniową nastąpi przelewem na konto w niej wskazane w terminie 14 dni od daty wpływu faktury do Zamawiającego po wykonaniu usługi i przekazaniu dokumentacji.
3. Dokumentem potwierdzającym przekazanie dokumentacji będzie „protokół przekazania” podpisany przez strony.
4. Strony ustalają, że przeglądy wykonywane będą etapami określonymi w załączniku nr 1 do umowy w terminach:
- 1) I etap: .....
  - 2) II etap: .....
  - 3) III etap: .....
  - 4) IV etap: .....

### § 4.

1. Zamawiający zobowiązuje się do odbioru kolejnego etapu przeglądów po ich wykonaniu w terminie 15 dni roboczych od daty zgłoszenia ich do odbioru przez Wykonawcę.
2. Termin o którym mowa w ust. 1 nie wstrzymuje rozpoczęcia kolejnego etapu przeglądów.

### § 5.

Zapłata wynagrodzenia za wykonane przeglądy nastąpi po wykonaniu każdego z etapów o których mowa w § 3 ust.4 na podstawie odrębnych rachunków/faktur wystawionych na każdą Wspólnotę Mieszkaniową z konta Wspólnoty Mieszkaniowej w Banku Spółdzielczym w Prudniku na konto Wykonawcy.

### § 6.

1. Wykonawca na przedmiot zamówienia udziela gwarancji na okres 9 miesięcy oraz rękojmi na okres 1 roku.
2. W w/w. okresach Zamawiający ma prawo do sprawdzenia i weryfikacji wykonanej usługi, wniesienia zastrzeżeń i żądania poprawienia lub uzupełnienia poszczególnych pozycji wchodzących w zakres zamówienia.
3. Ustala się, że okres dokonania poprawek wynosi trzy tygodnie od daty przekazania dokumentacji do uzupełnienia lub poprawienia.

### § 7.

Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy.

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

- 1) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca w wysokości 5000 zł;
- 2) za każdy dzień zwłoki w oddaniu określonego w umowie przedmiotu umowy w wysokości 100 zł.

§ 8.

Niemożność rozpoczęcia przeglądów w terminie określonym w § 2 ust.6 lub ich wstrzymanie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego może być podstawą do przesunięcia terminu zakończenia robót.

§ 9.

Jeżeli Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub zakończeniem przeglądów tak dalece, że jest prawdopodobne że nie zdoła ich zakończyć w terminie umownym Zamawiający może bez wyznaczania terminu dodatkowego, od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu jej zakończenia.

§ 10.

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

§ 11.

Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 12.

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

Załączniki:

1. WYKAZ BUDYNKÓW OBJĘTYCH WSPOLNOTĄ MIESZKANIOWĄ NA TERENIE MIASTA PRUDNIK ZARZĄDZANYCH/ADMINISTROWANYCH PRZEZ PRUDNICKIE TBS Sp. z o. o. w których należy wykonać okresową kontrolę stanu technicznego budynków mieszkalnych.
2. Protokół okresowej kontroli stanu technicznego budynku.

WYKONAWCA:

.....

ZAMAWIAJĄCY:

.....