

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.
2.

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a

....

zwaną dalej „**Wykonawcą**”

§ 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się do należytego wykonywania czynności związanych z konserwacją i bieżącym utrzymaniem zasobów Zamawiającego, we wskazanym poniżej zakresie:
 - 1) instalacja centralnej ciepłej wody użytkowej;
 - 2) instalacja zimnej wody i instalacja kanalizacji sanitarnej
 - 3) instalacja kanalizacji deszczowej,
 - 4) instalacja elektryczna;
 - 5) instalacja gazowa;
 - 6) instalacja centralnego ogrzewania;
 - 7) inne roboty
 - 8) pełnienie całodobowego dyżuru awaryjnego.
2. Umowa zostaje zawarta z dniem jej podpisania przez obie Strony, natomiast realizacja Umowy, tj. jej wejście w życie w tym obowiązek realizacji przedmiotu Umowy oraz obowiązek zapłaty wynikający z Umowy obowiązują od dnia
3. 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 powierzchni będzie aktualizowany przez Zamawiającego w przypadku zaistnienia zmian w zasobach Zamawiającego. W takiej sytuacji

Zamawiający przygotowuje nowy wykaz i przekaże go Wykonawcy, a tak przekazany wykaz zastąpi dotychczasowy Załącznik nr 1.

4. Zakres czynności obejmujących konserwację i bieżące utrzymanie zasobów Zamawiającego a także cele niezbędne do osiągnięcia w związku z ich realizacją, określają **Załączniki od nr 3 do nr 9**.
5. 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.
6. Wykonawca oświadcza, że posiada wymagane do wykonywania Umowy uprawnienia oraz odpowiedni potencjał kadrowy, organizacyjny i finansowy.

§ 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 wszelkiej pomocy w przypadku wystąpienia skutków kataklizmów lub innych zdarzeń losowych.

§ 3

1. O ile Zamawiający nie wskaże innej kolejności wykonywania czynności objętych niniejszą Umową, czynności zgłaszane i zapisywane w rejestrze zgłoszeń, o którym mowa w ust. 2, będą wykonywane według kolejności ich zgłoszeń, przy czym zgłoszenia wymagające wykonania ze względu na ryzyko wystąpienia szkody w mieniu Zamawiającego lub mieszkańców będą wykonywane w pierwszej kolejności.
2. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zgłoszeń zawartych w rejestrze zgłoszeń zgodnie z § 2.
3. Wykonawca zobowiązany jest do bezzwłocznego uzupełnienia informacji w rejestrze zgłoszeń Zamawiającego, w szczególności w zakresie czasu i sposobu podjętych działań.
4. O ile Zamawiający nie wprowadzi rejestru zgłoszeń w systemie elektronicznym, rejestr zgłoszeń będzie prowadzony w formie papierowej.

§ 4

1. Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania czynności objętych Umową:
 - a) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy budowlanej i technicznej, odpowiednimi normami oraz wskazaniem Zamawiającego;
 - b) zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami –z zakresu BHP oraz ochrony przeciw-pożarowej,
 - c) zobowiązując się do bezzwłocznego usuwania wszelkich szkód w mieniu Zamawiającego oraz osób trzecich powstałych przy wykonywaniu Umowy,
 - d) w sposób staranny i nie powodujący nadmiernych uciążliwości dla innych osób, w tym mieszkańców,
 - e) ustalenia z użytkownikami terminów- udostępniania ich lokali,
 - f) siłami własnymi. Powierzenie wykonania czynności objętych Umową osobom trzecim wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób trzecich, którym powierzył wykonywanie czynności objętych niniejszą Umową, jak za swoje własne,



- g) przy użyciu własnych narzędzi, sprzętu i materiałów,
- h) stosowania wyłącznie nowych, nieużywanych materiałów spełniających wszystkie wymagania obowiązujących przepisów, dostarczania Zamawiającemu kopii atestów, certyfikatów, aprobat, dla zabudowywanych materiałów,
- i) poprzez odpowiednie zabezpieczenie miejsca prowadzonych czynności oraz wykorzystywanych materiałów, narzędzi i sprzętu,
- j) bez szkód i zniszczeń. W przypadku wystąpienia szkód spowodowanych wykonywaniem czynności przez Wykonawcę, w szczególności polegających na zalaniu, nieuzasadnionym zabrudzeniu lokalu lub klatki schodowej, uszkodzeniu tynku, lub innych elementów części wspólnych budynku itp., Wykonawca zobowiązuje się do naprawienia powstałej szkody – w sposób, w zakresie oraz terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

Zamawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu szkód, które mogą zaistnieć, bądź zaistnieją w związku z realizacją przez Wykonawcę Umowy, a powstałych na zdrowiu, życiu, mieniu Zamawiającego, Wykonawcy lub osób trzecich, chyba że szkoda powstała z wyłącznej winy Zamawiającego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność

2. 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 zgłoszenia Wykonawcy takiego żądania przez Zamawiającego.

§ 5

1. W przypadku ujawnienia potrzeby wykonania prac będących poza zakresem niniejszej Umowy 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 + 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) Kp to koszty pośrednie wynoszące % (R + S);
c) Z to zysk wynoszący % (R + S + Kp).
2. Czynności, które przekraczają zakres Umowy (na podstawie protokołu konieczności) Zamawiający będzie powierzał do wykonania na podstawie odrębnego Zlecenia (odrębnej umowy).
 3. Sporządzenie protokołu konieczności, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi podstawy do wykonania prac, ani zobowiązania Zamawiającego do ich realizacji przez Wykonawcę.
 4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru wykonawcy robót wykraczających poza zakres czynności objętych niniejszą umową niezależnie od faktu sporządzenia protokołu konieczności przez Wykonawcę.
 5. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że niniejsza Umowa nie ustanawia prawa wyłączności ani pierwszeństwa do zawierania odrębnych Umów / Zleceń na inne czynności niż objęte zakresem Umowy.

§ 6

1. Za wykonane czynności objętych niniejszą umową Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości zł netto powiększone o obowiązujący podatek VAT, które wynika z iloczynu ceny jednostkowe netto i m2 powierzchni użytkowej lokali.
2. Ustalone w ust. 1 wynagrodzenie obejmuje materiały niezbędne do wykonania powierzonych czynności.
3. Powierzchnia użytkowa lokali na dzień podpisania umowy wynosi m2
4. Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia faktury (z podziałem na nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Termin zapłaty wynagrodzenia ustala się do 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 dotyczący danej nieruchomości, podpisany przez Strony Umowy.
6. Należność wynikająca z faktury uregulowana będzie przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.
7. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.



8. 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 bez prawa dochodzenia Wykonawcy odsetek za opóźnienie w zapłacie przez Zamawiającego.

§ 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego – najpóźniej na koniec miesiąca przedkładania Zamawiającemu protokołów z przeglądów technicznych i pomiarów instalacji (zawartych w załączniku nr 5, 6, 7 do niniejszej Umowy) wykonywanych zgodnie z harmonogramem sporządzonym przez Zamawiającego.
2. Niedostarczenie protokołów z przeglądów i pomiarów w ww. terminie stanowi podstawę do obniżenia o 5 % miesięcznego ryczału wskazanego w § 6 ust. 1 także do powstrzymania się do czasu dostarczenia protokołów z tych przeglądów i pomiarów z dokonaniem zapłaty wynagrodzenia – zarówno za wykonanie tych czynności, jak i innego wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
3. Zamawiający uprawniony jest do naliczenia następujących kar umownych – w przypadku nienależytego wykonywania Umowy polegającego na:
 - a) opóźnieniu w usunięciu awarii lub zabezpieczeniu przed jej skutkami zasobów Zamawiającego - w wysokości 350 zł brutto za każde rozpoczęte 4 godziny,
 - b) opóźnieniu w usuwaniu wad ujawnionych przy odbiorze lub w okresie rękojmi lub gwarancji – w wysokości 250 zł brutto za każdy dzień,
 - c) opóźnieniu w usuwaniu szkód w zasobach Zamawiającego powstałych przy wykonywaniu Umowy – w wysokości 250 zł brutto za każdy dzień,
4. Zamawiający jest uprawniony do potrącania naliczonych kar umownych z należnościami (wierzycelnościami) 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.

§ 8

1. Strony postanawiają, że na czynności realizowane w wykonaniu niniejszej Umowy, Wykonawca udziela Zamawiającemu, gwarancji jakości na okres wynoszący 24 miesiące, liczony od daty protokolarnego odbioru prac .
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 wady 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.

§ 9

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 czynności wykonywanych przez Wykonawcę, lub
 - b) nieterminowej realizacji przez Wykonawcę przedmiotu umowy, lub
 - c) wykonywania czynności przez Wykonawcę niezgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy;mimo bezskutecznego upływu dodatkowego siedmiodniowego terminu wyznaczonego Wykonawcy na usunięcie powyższych uchybień.

§ 10

Strony potwierdzają, że zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1 pkt 32) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. 2025 poz. 1812), Wykonawca jest wytwórcą odpadów powstających w wyniku świadczenia tych usług zgodnie z przedmiotem Umowy i zobowiązany jest do postępowania z tymi odpadami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.



§ 11

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 Zamawiający jest uprawniany do składania oświadczeń związanych z wykonywaniem Umowy także pocztą elektroniczną lub telefonicznie, na podany poniżej adres poczty elektronicznej lub nr telefonu.
 - a) adres poczty elektronicznej Wykonawcy:
 - b) nr telefonu Wykonawcy:

§ 12

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://tsmzuzanna.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 jakikolwiek 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.

§ 13

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:

Załączniki:

Załącznik nr 1 – wykaz budynków;

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

Załącznik nr 3 – konserwacja instalacji centralnego ogrzewania u 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. | pow.mieszkań | pow.lokali |
|--------------------------|------------|---------------------|--------------|-------------|-----------------|----------------|
| 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Nieruchomość I | | | | | | |
| 20 | B | Zapolskiej 57 | 12 | 1 | 787,90 | |
| | 23 | Zapolskiej 2-6 | 48 | 3 | 2459,10 | |
| | 24 | Żółkiewskiego 32-36 | 48 | 3 | 2545,40 | |
| | 25 | Zapolskiej 8-12 | 48 | 3 | 2526,60 | |
| | 26 | Żółkiewskiego 26-30 | 48 | 3 | 2538,78 | |
| | 27 | Zapolskiej 14-16 | 16 | 2 | 896,00 | |
| | 28 | Żółkiewskiego 22-24 | 31 | 2 | 1608,50 | 32,60 |
| | 29 | Zgrzebnioła 60-62 | 16 | 2 | 896,00 | |
| | 30 | Zapolskiej 18-20 | 32 | 2 | 1763,30 | |
| | 31 | Zgrzebnioła 38-56 | 100 | 10 | 5711,96 | 87,90 |
| | 32 | Zapolskiej 22 | 12 | 1 | 689,60 | |
| | 32a | Zapolskiej 24 | 23 | 1 | 1258,50 | |
| | 33 | Zapolskiej 26-28 | 16 | 2 | 896,00 | |
| | 34 | Zgrzebnioła 28-34 | 32 | 4 | 1792,00 | |
| | 37 | Zaręby 1-5 | 18 | 3 | 1166,30 | 397,70 |
| | 37a | Zaręby 7 | 18 | 1 | 1002,70 | 317,20 |
| | 38 | Zgrzebnioła 18-20 | 18 | 2 | 1103,80 | 498,80 |
| | 39 | Zgrzebnioła 22-24 | 12 | 2 | 818,10 | 629,20 |
| | 40 | Zapolskiej 59-65 | 28 | 4 | 1693,60 | 259,00 |
| | 41 | Zelwerowicza 26-28 | 12 | 2 | 739,60 | 247,40 |
| 20 | | RAZEM | 588 | 53 | 32893,74 | 2469,80 |
| Nieruchomość II | | | | | | |
| 8 | E | Zelwerowicza 29 | 14 | 1 | 923,00 | |
| | 21 | Zaręby 39-45 | 45 | 4 | 2612,20 | |
| | 22 | Zapolskiej 1-15 | 90 | 8 | 5217,25 | |
| | 42 | Zaręby 13 | 24 | 1 | 1022,00 | |
| | 42a | Zaręby 15 | 16 | 1 | 698,00 | |
| | 43 | Zaręby 19-25 | 24 | 4 | 1560,90 | 602,50 |
| | 44 | Zaręby 29-35 | 34 | 4 | 1787,40 | 398,00 |
| | 44a | Zaręby 37 | 15 | 1 | 744,09 | 271,30 |
| 8 | | RAZEM | 262 | 24 | 14564,84 | 1271,80 |
| Nieruchomość III | | | | | | |
| 13 | 45 | Zaręby 26 | 12 | 1 | 641,72 | 268,40 |
| | 46 | Zaręby 32 | 12 | 1 | 639,60 | 202,10 |
| | 47 | Sikorskiego 147-149 | 12 | 2 | 701,50 | 247,80 |
| | 48 | Sikorskiego 153-155 | 18 | 2 | 1007,62 | 693,40 |
| | 12 | Zaręby 34-36 | 16 | 2 | 896,00 | |
| | 13 | Sikorskiego 161-163 | 16 | 2 | 871,60 | |
| | 14 | Zaręby 38-46 | 40 | 4 | 2609,20 | 105,90 |
| | 15 | Sikorskiego 165-169 | 24 | 3 | 1311,40 | |
| | 16 | Zaręby 48-62 | 90 | 8 | 4747,20 | |
| | 17 | Sikorskiego 171-189 | 80 | 10 | 4446,50 | |
| | 18 | Zaręby 64-66 | 16 | 2 | 896,00 | |
| | 19 | Sikorskiego 191-193 | 16 | 2 | 871,60 | |
| | 20 | Żółkiewskiego 38-44 | 32 | 4 | 1845,00 | |
| 13 | | RAZEM | 384 | 43 | 21484,94 | 1517,60 |
| Nieruchomość V | | | | | | |
| 3 | 1a | Zgrzebnioła 21-25 | 24 | 3 | 1344,00 | |
| | 35 | Zgrzebnioła 29 | 12 | 1 | 742,40 | 227,00 |
| | 36 | Zgrzebnioła 31-35 | 18 | 3 | 1080,20 | 3711,70 |
| 3 | | RAZEM | 54 | 7 | 3166,60 | 3938,70 |
| Nieruchomość VI | | | | | | |
| 1 | 2 | Zgrzebnioła 1-3 | 16 | 2 | 896,00 | |
| 1 | | RAZEM | 16 | 2 | 896,00 | |
| Nieruchomość VIII | | | | | | |
| 2 | D2 | Zapolskiej 47-49 | 8 | 2 | 514,40 | |
| | D1 | Zapolskiej 51-53 | 8 | 2 | 514,40 | |
| 2 | | RAZEM | 16 | 4 | 1028,80 | |
| OGÓLEM | 47 | | 1320 | 133 | 74034,92 | 9197,90 |

| Powierzchnia lokali mieszkalnych użytkowych oraz własnych na 01.01.2025 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. Uzupelnienie 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. Uzupelnienie 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.



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.

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 zmiernych.
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.
17. Okresowych przeglądów stanu technicznego wraz ze sprawdzeniem – raz w roku – głównych wyłączników prądu, wyłączników przeciwpożarowych oraz oświetlenia awaryjnego i dostarczenie protokołów ze sprawdzenia.
18. Okresowych 5-letnich przeglądów stanu technicznego (zgodnie z ustawą Prawo Budowlane) dotyczących badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w budynkach i lokalach mieszkalnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów – zakończonych protokołem. Zasady wykonywania przeglądów instalacji elektrycznej:
 - a) Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przeglądów instalacji elektrycznej w poszczególnych budynkach będących w zasobie zarządzanym przez

Zamawiającego oraz we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w tych budynkach, raz na 5 lat, 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) Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania przeglądów poprzez osoby posiadające do tego odpowiednie uprawnienia i kompetencje.



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.

Obsługa i konserwacja wentylatorów dachowych i instalacji elektrycznej ich zasilania.

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia bieżącej obsługi, konserwacji oraz kontroli technicznej wentylatorów dachowych wraz z instalacją elektryczną ich zasilania w zakresie m.in.:
 - a) konserwacja i czyszczenie wentylatorów dachowych, zgodnie z zaleceniami producenta,
 - b) wykonywanie przeglądów technicznych wentylatorów dachowych i instalacji elektrycznej ich zasilania, wraz ze sporządzeniem protokołu z tych czynności, zgodnie z harmonogramem ustalonym z Zamawiającym,
 - c) Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania przeglądów poprzez osoby posiadające do tego odpowiednie uprawnienia i kompetencje.



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-spawalnicze.
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 zleconych 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 krater 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.

