

UMOWA NR ..... r.

zawarta w dniu .....

pomiędzy:

**Zarządem Budynków Komunalnych****w Łądku-Zdroju ul. Fabryczna 7a****57-540 Łądek Zdrój****NIP 881-13-35-069 REGON 890697730**

reprezentowanym przez:

1. Dyrektora – Tomasza Bobera
2. Główną Księgową – Irenę Szepiczak

zwanym dalej „**Zamawiającym**”

a firmą:

.....

.....

**NIP .....** **REGON.....**

działającym na podstawie ..... wydanego przez .....

reprezentowanym przez:

1. ....

Umowa zawarta bez stosowania przepisów ustawy zgodnie z art. 4 pkt.8 Prawo zamówień publicznych z dnia 29.01.2004 r. ( Dz. U. z 2007 r.Nr 223, poz. 1655 ze zm.)

zwanym „**Wykonawcą**” została zawarta umowa o następującej treści:

## § 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania okresową kontrolę instalacji gazowej zasilanej gazem ziemnym wysokometanowym oraz wykonanie robót konserwacyjnych, na odcinku od gazomierza do urządzeń gazowych (aparatów gazowych) w lokalu i od kurka głównego do armatury odcinającej instalację gazową przy gazomierzu, w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, lokalach użytkowych, w lokalach mieszkalnych będących własnością Gminy Łądek Zdrój zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Łądku Zdroju.  
Szczegółowy zakres kontroli okresowej określa art.62 ust.1 pkt.1 lit.c Ustawy Prawo budowlane norma PN-M-34507 i specyfikacja techniczna wykonania usługi stanowiąca załącznik nr 5 do umowy.  
Wykaz budynków i lokali stanowi załącznik **nr 2** do umowy będący integralną jej częścią.
2. Przegląd obejmuje:
  - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – **114**
  - b) lokale użytkowe – **59**
  - c) lokale mieszkalne – **670**

**3. Okresowa kontrola instalacja gazowej obejmuje między innymi kontrolę:**

- zespołu przewodów wraz z ich uzbrojeniem od kurka głównego na przewodzie doprowadzającym gaz do budynku do kurków umieszczonych przed gazomierzami w lokalach łącznie z tymi kurkami (przewody gazowe w piwnicach wraz z przejściem przewodów gazowych przez ścianę zewnętrzną budynku, pionowy gazowe, przewody gazowe w lokalach, prawidłowość doboru średnic przewodów

instalacji gazowych, itp.),

- gazomierzy oraz przewodów łączących gazomierze z aparatami gazowymi,
- sprawność działania i szczelność aparatów gazowych (kuchnie i kuchenki gazowe, piekarniki, gazowe podgrzewacze wody przepływowej, kotły gazowe itp.)
- sprawdzenie czy aparaty gazowe zamontowane w lokalach podlegające okresowym przeglądom posiadają dokumentację w tym zakresie,
- sprawdzenie czy lokator posiada zezwolenie lub zgłoszenie na użytkowanie instalacji i aparatów gazowych (w przypadku instalacji wykonanych z rur z miedzi oraz przyłączonych aparatów gazowych),
- sprawność działania i szczelność armatury,
- usytuowania instalacji i urządzeń gazowych względem odbiorników energetycznych, okien i.t.p.
- przewody spalinowe łączące aparat gazowy z przewodem kominowym (w zakresie przekroju, przyłączenia, prawidłowości zastosowanego materiału),
- sprawdzenie przewodów kominowych spalinowych (w zakresie zabezpieczenia przewodów kominowych przed przenikaniem spalin mokrych),
- sprawdzenie czy w lokalu jest instalacja i przewody kominowe wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej (wymuszonej),
- sprawdzenie kubatury pomieszczeń z aparatami gazowymi,
- sprawdzenie czy w budynkach z instalacją gazową na gaz wysokometanowy w lokalach z niezagazowaną instalacją gazową lub bez instalacji gazowej nie stosuje się gazu płynnego propan-butan z butli gazowych.
- pomieszczenia, w których znajdują się zawory odcinające, gazomierze oraz aparaty gazowe (w tym: pomieszczenie wraz z kurkiem głównym i zbiorczym gazomierzem, pralnie lokatorskie itp.,
- wykonanie robót konserwacyjnych obejmujących wykonanie takich prac jak, dokręcanie poluzowanych obejm uchwytów skręcanych rur, uchwytów gazomierzy, regulacja ,oczyszczenie, smarowanie gazowych zaworów stożkowych, dokręcanie śrubunków, elastycznych przyłączy kuchenek gazowych.
- zawiadomić właściwe organy o zamknięciu dopływu gazu do budynków lub lokali w przypadkach występującego zagrożenia.

**W budynkach nie posiadających instalacji gazowej kontroli nie przeprowadza się.**

**W budynkach wyposażonych w instalację gazową kontrolą należy objąć wszystkie lokale znajdujące się w tym budynku.**

W lokalach:

- z odciętym dopływem gazu
- bez instalacji gazowej
- z uszkodzoną instalacją gazową

kontrola obejmuje sprawdzenie czy w lokalu użytkowane są aparaty gazowe zasilane z butli gazowych na gaz propan-butan. Wykonujący kontrolę winien wydać pisemne zalecenia lokaltorowi i kopię tych zaleceń zarządcy budynków zgodnie z § 157 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### **4. Wykonawca przedłoży zamawiającemu następującą dokumentację:**

- a) 2 egz. protokołów z okresowej kontroli odrębnie dla budynku ( na odcinku instalacji od zaworu głównego do gazomierzy) wg załącznika nr 2.
- b) 2 egz. protokołów z okresowej kontroli odrębnie dla lokali (na odcinku instalacji od gazomierza do aparatów gazowych łącznie z odprowadzeniem spalin), wg załącznika nr 3.
- c) 2 egz. sporządzonego wykazu lokali z odciętym dopływem gazu bądź zdjętym gazomierzem – **lokali niezagazowanych.**  
Należy wówczas w protokole opisać: „**instalacja do lokalu niezagazowana – zdjęty gazomierz**” lub w przypadku braku instalacji lub zdemontowanej częściowo instalacji gazowej do lokalu sporządza się wykaz z adnotacją: „**brak instalacji gazowej w lokalu nr.... ul....**”.
- d) 2 egz. sporządzonego zbiorczego zestawienia koniecznych robót remontowych (konserwacji,

napraw bieżących i głównych) na każdy z budynków osobno w formie załącznika – tabeli, jak również zbiorczego zestawienia lokali z „odciętą” instalacją gazową – lokali niezagazowanych.

- e) 2 egz. sporządzonego zbiorczego zestawienia poszczególnych lokali w budynkach, w których nastąpiło zamknięcie dopływu gazu w formie załącznika – tabeli.
- f) 2 egz. sporządzonego szczegółowego zbiorczego zestawienia poszczególnych lokali w budynkach, w których nie została dokonana okresowa kontrola wraz z uzasadnieniem.
- g) 2 egz. wykazu budynków wyposażonych w instalację gazową w których w poszczególnych lokalach użytkownicy stosują gaz płynny z butli propan-butan

## § 2

Kontrola winna być przeprowadzana na podstawie między innymi:

1. Ustawa z dnia 07.07.94 r. Prawo Budowlane (Tekst jednolity Dz. U. Nr 207 poz.2016 z 2003 r. ze zmianami),
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 75, póź. 690 ze zmianami),
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 póź. 836 z 1999 r.)
4. Polskiej Normy PN-M-34507
5. Załączonej do umowy Specyfikacji technicznej wykonania usługi, stanowiącej załącznik **nr 5** do niniejszej umowy.

## § 3

1. Wartość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia, które zostało opisane szczegółowo w § 1 wynosi **brutto: .....** **zł** słownie: (....)

2. Cena jednostkowa za wykonanie kontroli określonej w § 1 na odcinku od gazomierza (z gazomierzem włącznie) do urządzeń gazowych (aparatów gazowych) w lokalach włącznie za jeden lokal mieszkalny lub użytkowy: ..... **zł netto**, (słownie:..... zł netto). Podatek ..... % VAT..... **zł** (słownie: .....

**Razem: .....** **zł brutto** za jeden lokal mieszkalny lub użytkowy (słownie: .....

3. Cena jednostkowa za wykonanie kontroli określonej w § 1 na odcinku zawór główny do gazomierzy (za klatkę schodową): ..... **zł netto** (słownie:.....)

Podatek ..... % VAT ..... **zł** (słownie: .....

**Razem: .....** **zł brutto** za klatkę schodową (słownie: .....

4. W/w ceny jednostkowe mają charakter ryczałtowy i nie będą podlegały negocjacji w okresie trwania umowy. Wynagrodzenie określone w § 3 ust. 1 nie przysługuje Wykonawcy w przypadku nieobecności najemcy lub właściciela w lokalu, w tym braku udostępnienia lokalu przez w/w do wykonania okresowej kontroli, bez względu na przyczyny. Wykonawcy nie przysługuje również wynagrodzenie określone w § 3 w przypadku braku instalacji w poszczególnych budynkach.

5. Rozliczenie należytego wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi wg ilości przekazanych protokołów z kontroli lokali i budynków, w których została przeprowadzona kontrola zgodnie z § 1 i cen jednostkowych określonych w § 3 ust. 1 i 2.

## § 4

1. Zapłata za przedmiot zamówienia nastąpi przelewem na podane konto w dwóch ratach:

**I rata w kwocie** ..... zł w terminie 30 dni od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy.

**II rata w kwocie** ..... zł w terminie 30 dni od daty zapłaty I raty.

2. Za datę zapłaty strony uznają datę obciążenia rachunku Zamawiającego.

#### § 5

1. Umowa zostaje zawarta na okres **od** ..... **r. do** .....
2. Każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie za obopólnym porozumieniem.

#### § 6

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania okresowej kontroli, o której mowa w §1 w godzinach popołudniowych lub rannych zapewniających obecność najemców lub lokali mieszkalnych lub użytkowych.
2. Do realizacji kontroli Wykonawca przystępuje po dokonaniu pisemnego zawiadomienia wg wzoru stanowiącego załącznik nr 7 wywieszonego w widocznym miejscu na klatce schodowej z wyprzedzeniem 7 dniowym, w którym określa datę i godziny przeprowadzenia kontroli w danym budynku. W przypadku odmowy udostępnienia lokali do okresowej kontroli przez najemców i właścicieli Wykonawca sporządza adnotację na odpowiednim wykazie z uzasadnieniem odmowy, który powinien podpisać najemca lub właściciel.
3. Wykonawca wyznacza dodatkowy termin w przypadku nieobecności najemcy lub właściciela poprzez pisemne zawiadomienie pozostawione w drzwiach lub skrzynce listowej nieobecnych najemców lub właścicieli z jednoczesnym powiadomieniem Zamawiającego.
4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości powodujących zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców budynku Wykonawca zawiadomi dostawcę gazu i Zamawiającego na piśmie o w/w zagrożeniach w terminie niezwłocznym.

#### § 7

1. Z ramienia Wykonawcy okresową kontrolę instalacji gazowej będą wykonywać osoby: ..... posiadające świadectwo kwalifikacyjne ..... wydane przez ..... Nr ..... w .....
2. Z ramienia Zamawiającego nadzór i rozliczenia wynikające z zawartej umowy pełni **Z-ca Kierownika Działu Administracji Budynków Komunalnych Jerzy Godziejewicz.**

#### § 8

Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Zamawiającemu następujące kary umowne:

1. Za odstąpienie od umowy wskutek okoliczności, za które odpowiada Wykonawca w wysokości 10% wartości zamówienia brutto.
2. Za nieterminowe wykonanie usługi w terminie określonym w § 5 ust.1 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki.

#### § 9

Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:

1. Za odstąpienie od umowy, za które odpowiada Zamawiający w wysokości 10% wartości zamówienia brutto.
2. Za nieterminową zapłatę należności Wykonawcy przysługują odsetki ustawowe.
3. Nie uważa się za odstąpienie od umowy przekazanie budynku w zarząd właścicielom tego budynku (ustanie zarządu sprawowanego przez Zamawiającego na podstawie pisemnego

zawiadomienia Wykonawcy).

#### § 10

Rozwiązanie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia może nastąpić w przypadku:

1. Nieterminowego wykonania usługi przez Wykonawcę,
2. Nienależytego wykonania usługi lub nie zgodne z obowiązującymi przepisami, w tym przypadku Wykonawcy wynagrodzenie nie przysługuje.

#### § 11

Strony ustalają, że Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego powierzyć wykonanie umowy osobie trzeciej.

#### § 12

Zmiany postanowień niniejszej umowy lub jej uzupełnienia będą pod rygorem nieważności dokonywane na piśmie w formie aneksów podpisywanych przez Wykonawcę i Zamawiającego.

#### § 13

Wykonawca wykonuje kontrolę okresową instalacji gazowej w budynkach będących w zarządzie Zamawiającego na podstawie pisemnego upoważnienia wydanego przez Zamawiającego.

#### § 14

Zamawiający ma prawo kontroli wykonania umowy w każdym czasie.

#### § 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 16

Inne postanowienia stron:

1. W przypadku przekazania nieruchomości w zarząd wspólnocie mieszkaniowej lub w sytuacji ustania zarządu Zamawiający powiadomi pisemnie Wykonawcę o tym fakcie. Przy zaistnieniu ww. okoliczności Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie i fakt ten nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
2. Wykonawcy nie przysługuje również wynagrodzenie w przypadku:
  - a) nie udostępnienia lokalu przez lokatora lub właściciela bez względu na przyczynę,
  - b) braku instalacji w budynku,
3. Okres gwarancji wykonanej kontroli okresowej wynosi 1 rok.

#### § 17

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egz. otrzymuje Wykonawca i 2 egzemplarze Zamawiający.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

.....

.....