Załącznik nr 3 – ogólne warunki umowy

**§ 1**

1. Wykonawca zobowiązuje się do świadczenia całodobowych usług w zakresie prac konserwacyjno-naprawczych związanych z bieżącym utrzymaniem sprawności technicznej urządzeń oraz instalacji wodnych, kanalizacyjnych, gazowych, cieplnych i elektrycznych w części wspólnej oraz usuwania skutków katastrof i klęsk żywiołowych części wspólnych budynków Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez CTBS-ZBK Sp. z o.o. w Czeladzi.

2. Pod pojęciem instalacji w części wspólnej nieruchomości należy rozumieć urządzenia i instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, cieplne i elektryczne znajdujące się m.in. w klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pralniach, strychach i innych wspólnych pomieszczeniach. W skład części wspólnych wchodzą również umieszczone instalacje wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych, znajdujące się przed zaworem głównym lub przed licznikiem oraz instalacje centralnego ogrzewania bądź ich części, w przypadku kiedy uchwała Wspólnoty stanowi, że stanowią one części wspólne nieruchomości.

3. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania czystości w obrębie prowadzonych prac i usuwania na bieżąco wszelkich zanieczyszczeń i odpadów powstałych w wyniku wykonywania przedmiotu umowy oraz do organizowania i realizowania przedmiotowych prac w sposób powodujący jak najmniejsze niedogodności dla mieszkańców.

**§ 2**

1. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymywania stałego i codziennego kontaktu telefonicznego z przedstawicielem Zarządcy Wspólnoty, tj. działem technicznym CTBS- ZBK Sp. z o.o. oraz do świadczenia bieżąco i nieprzerwanie usług w zakresie:

1) prac przeglądowo-konserwacyjnych - na podstawie pisemnych zleceń wystawianych przez upoważnionych przedstawicieli Zarządcy

 2) usuwania zagrożeń, uszkodzeń i awarii - na podstawie pisemnych, e-mail bądź telefonicznych zleceń, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zlecenia; w przypadku zgłoszenia kilku awarii jednocześnie Wykonawca zobowiązany jest do podjęcia niezwłocznie czynności zabezpieczających przed skutkami awarii, natomiast ich usuwanie wykonywać będzie w kolejności ustalonej według kategorii największego zagrożenia;

 3) usuwania awarii zagrażających życiu i zdrowiu ludzi – na podstawie telefonicznych zleceń, niezwłocznie, przy czym Wykonawca zobowiązany jest przystąpić do usuwania tych awarii w ciągi 1 godziny od momentu ich zgłoszenia .

2. Do czynności wchodzących w zakres usług objętych niniejszą umową należą w szczególności:

1) na instalacjach wodociągowych i ciepłej wody użytkowej:

- dokonywanie awaryjnych napraw przecieków na instalacji wody tj. na odcinkach pionów i poziomów licząc od wodomierza głównego w budynku do pierwszego zaworu odcinającego przed wodomierzem lokalowym, a w zakresie instalacji ciepłej wody użytkowej: od węzła cieplnego (pierwszego zaworu za wymiennikiem) do zaworu odcinającego przed wodomierzem lokalowym;

- zabezpieczanie pękniętych rur poprzez zamknięcie dopływu wody i miejscowe uszczelnianie instalacji przy pomocy opaski zaciskowej lub poprzez odcięcie w miarę możliwości najkrótszego odcinka instalacji pionowej i poziomej jego wymianę celem uniknięcia nadmiernych szkód w nieruchomości;

- zabezpieczanie instalacji przez zamarznięciem;

- rozmrażanie instalacji wewnętrznej w okresie zimowym według potrzeb;

- wymienianie w miarę potrzeb: złączki, kształtki, głowice w zaworach odcinających;

- uzupełnianie i wymiana izolacji termicznej;

- przeprowadzanie przeglądów instalacji wodnych i składanie wniosków do zarządcy w celu poprawy sprawności urządzeń i instalacji;

- bezwzględne reagowanie na wszelkie zauważone nieprawidłowości prowadzące do nieuzasadnionych zużyć wody oraz likwidowanie tzw. „dzikich podłączeń” pod instalację w części wspólnej nieruchomości.

2) na instalacjach kanalizacyjnych:

- usuwanie niedrożności przykanalików instalacji poziomej do pierwszej studni rewizyjnej przed budynkiem włącznie;

- czyszczenie studni kanalizacyjnych, wpustów podwórzowych, osadników deszczowych, przykanalików, wypompowywanie wody lub fekaliów z pomieszczeń piwnicznych w przypadku awarii;

- uszczelnianie cieknących złącz z rur kanalizacyjnych, wymiana odcinka rur do 1 mb pionu lub poziomu kanalizacyjnego;

- usuwanie zatorów na przyłączach kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- lokalizacja przyczyn awarii, współpraca ze służbami technicznymi w celu wspólnego usuwania awarii np. zapchany kolektor w ulicy.

- uzupełnianie elementów wywiewek kanalizacyjnych

3) na instalacjach gazowych:

- likwidowanie nieszczelności na instalacji gazu od głównego zaworu w budynku do indywidualnego licznika na wejściu do lokali lub od pierwszego zaworu odcinającego przed gazomierzem lokalowym;

- likwidowanie przecieków gazu na instalacji od gazomierza w mieszkaniu do zaworu przy odbiorniku;

- usuwanie niedrożności pionów;

- przeprowadzanie próby szczelności po każdej naprawie;

- niezwłocznie zgłaszanie zlecającemu o dokonanych samowolnych przeróbkach instalacji gazowych w lokalach;

- likwidowanie nieprawidłowości podłączeń gazowych;

- odcinanie niesprawnych urządzeń gazowych poprzez zamknięcie zaworu gazowego w urządzeniu;

- informowanie lokatorów o zakazie użytkowania uszkodzonego urządzenia (na piśmie).

4) na instalacjach centralnego ogrzewania:

- usuwanie zapowietrzeń grzejników instalacji CO, pionów i rozdziału poziomego;

- usuwanie nieszczelności na poziomach, pionach i zaworach odpowietrzających;

- uzupełnianie małych ilości wody w zładzie związanych np. z rozregulowaną instalacją, lokalizacja przecieków, upuszczanie wody w trakcie sezonu grzewczego z powodu nagłej awarii.

5) na instalacjach elektrycznych:

- utrzymywanie sprawności oświetlenia wejść do budynków, w klatkach schodowych, strychach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku;

- dokonywanie przeglądów instalacji i urządzeń elektrycznych, czynności diagnostycznych, konserwacyjnych, przywracających sprawność eksploatacyjną instalacji i urządzeń elektrycznych;

- dokonywanie napraw połączeń zatablicowych;

- wymiana przewodów w tablicy WLZ;

- wymienianie bezpieczników i gniazd bezpiecznikowych w tablicach administracyjnych;

- wymiana listew rozgałęźnych w pomieszczeniach wspólnego użytkowych;

- wymiana wyłączników w klatkach schodowych, piwnicach, strychach wg.zgłoszeń;

- wymiana i uzupełnianie żarówek zwykłych i świetlówek w lampach klatek schodowych, przed klatkami schodowymi, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku według potrzeb i zgłoszeń;

- bezwzględne reagowanie na wszelkie zauważone nieprawidłowości prowadzące do nieuzasadnionych zużyć prądu oraz likwidowanie tzw. „dzikich podłączeń” pod instalację w części wspólnej nieruchomości;

6) usuwanie skutków zdarzeń losowych:

- przypadku zdarzeń losowych (katastrofa, pożar, klęski żywiołowe, nadmierne oblodzenie lub ośnieżenie budowli) zagrażających zdrowiu i życiu mieszkańców wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia terenu przed dostępem osób nieupoważnionych oraz do podjęcia działań doraźnych celem ograniczenia rozmiarów szkody i do natychmiastowego powiadomienia odpowiednich służb i instytucji, takich jak np.: Straż Pożarna, Policja i w każdym przypadku Zarządcy.

3. Wykonawca posiada i zobowiązuje się do utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy stałego całodobowego telefonu awaryjnego (kontaktu telefonicznego).

4. Nazwa Wykonawcy świadczącego usługi oraz numery telefoniczne , e-mail wskazane powyżej zostaną udostępnione użytkownikom nieruchomości Wspólnoty przez ich umieszczenie na klatce schodowej Ewentualna zmiana numerów telefonów wskazanych w ust. 3 jest możliwa wyłącznie w uzasadnionych przypadkach i łącznie po pisemnym poinformowaniu Zleceniodawcy na co najmniej 30 dni przez planowanymi zmianami. W przypadku braku pisemnej informacji, o której mowa powyżej Zleceniodawca może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy i naliczyć kary umowne na zasadach określonych w niniejszych ogólnych warunkach umownych.

**§ 3**

Przedstawicielem Zarządcy, odpowiedzialnym za nadzór nad wykonaniem niniejszej umowy ze strony Zleceniodawcy jest…………………. nr telefonu ,

**§ 4**

1.Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia na bieżąco:

 1) rejestru zleceń wykonanych prac przeglądowo-konserwacyjnych potwierdzonych przez upoważnionego przedstawiciela Zarządcy,

 2) rejestru zgłoszeń awarii, zawierającego co najmniej takie informacje jak: data i godzina przyjęcia zgłoszenia, imię i nazwisko osoby zgłaszającej awarię, rodzaj awarii, jej opis, adres nieruchomości wspólnoty, termin usunięcia lub zabezpieczenia awarii, nazwiska i imion osób, które wykonywały czynności w zakresie usunięcia awarii oraz umożliwić Zleceniodawcy wgląd do rejestrów przy składaniu faktur VAT za miesiąc poprzedni lub przekazać wykaz wykonanych prac przeglądowo-konserwacyjnych i usuniętych awarii.

2. W przypadku stwierdzenia awarii, której przyczyna leży po stronie dostawców mediów (ciepłej i zimnej wody, CO, energii elektrycznej, gazowej itp.) Wykonawca zobowiązany jest bezzwłocznie powiadomić odpowiednie podmioty odpowiedzialne za ich dostawy.

3. W przypadku wystąpienia awarii, które są następstwem przestępstwa, nietypowych warunków atmosferycznych itp., mogących spowodować zagrożenie mieszkańców, Wykonawca zobowiązany jest do bezzwłocznego powiadomienia odpowiednich służb i instytucji takich jak np.: Straż Pożarna, Policja oraz w każdym przypadku CTBS -ZBK Sp. z o.o.

**§ 5**

1. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować przedmiot niniejszej umowy z należytą starannością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, postanowieniami umownymi i obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami prawa budowlanego, BHP, przeciwpożarowymi i o ochronie środowiska
2. Wykonawca oświadcza, że zatrudnia wykwalifikowanych pracowników, posiadających wymagane prawem uprawnienia.
3. Strony zgodnie ustalają, iż Wykonawca nie może powierzyć wykonania umowy podmiotowi trzeciemu (podwykonawcy) bez uprzedniej pisemnej zgody Zleceniodawcę.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie zaistniałe szkody, zarówno w stosunku do Zleceniodawcy jak również osób trzecich.
5. Wykonawca oświadcza, że posiada na okres obowiązywania umowy aktualne ubezpieczenie od zdarzeń losowych i od odpowiedzialności cywilnej w następującym zakresie:
6. zniszczenia, uszkodzenia własności osób trzecich
7. odpowiedzialności cywilnej w odniesieniu do:
	* pracowników upoważnionych do przebywania na terenie realizacji prac stanowiących przedmiot umowy
	* osób trzecich
8. zaistniałych w związku z realizacją przedmiotu umowy zniszczenia, uszkodzenia efektów robót objętych umową, materiałów, sprzętu oraz innego mienia

6.Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów Ustawy o ochronie danych osobowych

1. nie ujawnianie osobom trzecim informacji dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej i jej mieszkańców uzyskanych w wyniku realizacji niniejszej Umowy zarówno w okresie jej trwania jak i po rozwiązania, chyba że ujawnienie ich jest niezbędne do realizacji Umowy lub wymagane przez przepisy prawa.
2. Odpowiednie zabezpieczenie danych osobowych w czasie pracy po zakończeniu pracy i po wygaśnięciu umowy
3. dokładne niszczenie zbędnych dokumentów zawierających dane osobowe.

**Udzielanie gwarancji**

**§ 6**

1. Wykonawca będzie udzielał Zleceniodawcy gwarancji na wykonane w ramach niniejszej umowy prace, na okresy szczegółowo określone w protokołach odbioru tych prac, nie dłuższe niż 5 lat od dnia podpisania danego protokołu.
2. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi Wykonawca ponosi zgodnie z postanowieniami art. 568 Kodeksu Cywilnego.
3. Zleceniodawca poinformuje Wykonawcę o wadach stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy niezwłocznie po dokonaniu odbioru prac objętych umową, a o wadach stwierdzonych po dokonaniu odbioru przedmiotu umowy w terminie 14 dni od ich wykrycia.
4. Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usuwania wad przedmiotu umowy w ciągu 14 dni od ich zgłoszenia przez użytkownika przedmiotu umowy w okresie gwarancji. W przypadku obiektywnej niemożności usunięcia wad w tym terminie, strony uzgodnią w formie pisemnej inny termin usunięcia wad przedmiotu umowy.

**Kary umowne**

**§ 7**

Strony ustalają odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych w sposób następujący:

1. Wykonawca zapłaci Zleceniodawcy kary umowne:

a) za odstąpienie od umowy przez Zleceniodawcy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca- w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia netto ustalonego w umowie;

b) w przypadku opóźnienia w przystąpieniu do realizacji prac objętych umową lub opóźnienia w ich wykonaniu w stosunku do terminów umownych – w wysokości 2% jednomiesięcznego wynagrodzenia netto ustalonego w umowie za każdy dzień zwłoki;

c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji bądź zwłokę w wykonaniu przeglądów gwarancyjnych – w wysokości 5% jednomiesięcznego wynagrodzenia netto ustalonego w umowie za każdy dzień zwłoki, liczony od daty wyznaczonej przez Zleceniodawcy na usunięcie wad;

d) za zaistnienie wad i usterek trwałych w przedmiocie umowy, w wysokości 5% jednomiesięcznego wynagrodzenia netto ustalonego w umowie za każdą wadę,

 e) w przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy w przypadkach innych niż określone w § 8 pkt. 1 a)-d) - w wysokości 2% jednomiesięcznego wynagrodzenia netto ustalonego w umowie za każde uchybienie

2. Zleceniodawca zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zleceniodawcy w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia netto ustalonego w umowie.

 3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, na wypadek gdyby kary umowne nie pokrywały poniesionej szkody.

**Rozwiązanie umowy, umowne prawo odstąpienia**

**§ 8**

1. Zleceniodawca zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli Wykonawca:
2. nie przystąpi do wykonania umowy w przewidzianym terminie bez uzasadnionej przyczyny;
3. przerwie realizację prac i przerwa ta potrwa dłużej niż 7 dni;
4. wykonuje przedmiot umowy niezgodnie z treścią umowy
5. prowadzi prace w sposób zagrażający bezpieczeństwu swoich pracowników i osób trzecich ;
6. opóźnia wykonanie przedmiotu umowy w sposób nie gwarantujący jego wykonania w terminach umownych;
7. został postawiony w stan upadłości lub likwidacji.
8. w przypadku niepowiadomienia bezzwłocznego Zleceniodawcy i/lub właściwych służb o zagrożeniach życia i zdrowia ludzi w trakcie wykonywania awarii;
9. w przypadku nieprzystąpienia Wykonawcy do usuwania awarii zgodnie z oświadczeniem o dyspozycyjności;
10. Odstąpienie opisane w ustępie poprzedzającym uważa się za zawinione przez Wykonawcę.
11. Odstąpienie dla swej skuteczności wymaga formy pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie.

**§ 9**

Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, za wypowiedzeniem złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego.

**Zakaz konkurencji**

**§ 10**

1.Wykonawca zobowiązuje się , że w czasie obowiązywania umowy lub umów o świadczenie usługi pogotowia awaryjnego nie będzie świadczył, a także podmioty z jego udziałem lub z nim powiązane, w tym także powiązane osobowo nie będą zawierały żadnych innych dodatkowych umów ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, którymi zarządza CTBS-ZBK Sp. z o.o. na rzecz klientów CTBS Spółka z o.o..z siedzibą w Czeladzi, ( przez które Strony rozumieją Wspólnoty Mieszkaniowe zarządzane przez CTBS -ZBK Sp. z o.o. w dniu zawarcia niniejszej umowy), jakichkolwiek czynności związanych z zarządzaniem tymi Wspólnotami, w szczególności nie będzie ich zarządcą w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

2.W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz CTBS Sp. z o.o. kary umownej w wysokości trzymiesięcznego przychodu CTBS -ZBK Sp. z o.o. z tytułu zarządzania Wspólnotą, w stosunku, do której złamaniu uległo zobowiązanie o zakazie konkurencji.

3.Niezaleznie od kary umownej CTBS -ZBK Sp. z o.o. może w takiej sytuacji rozwiązać w trybie natychmiastowym umowę lub umowy z winy Wykonawcy.

4.Powyzsze zobowiązania zostaną przedłożone automatycznie o kolejne 6 miesięcy po wygaśnięciu wszelkich umów między CTBS- ZBK Sp. z o.o. a Wykonawcą , jeśli zawarte umowy zakończą się w ustalonym przez strony terminie, a nie zostaną rozwiązane wcześniej na wniosek CTBS Sp. z o.o.

**Postanowienia końcowe**

**§ 11**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszych ogólnych warunkach mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz prawa budowlanego i aktów wykonawczych.

**§ 12**

1. Wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony.
2. Umowy sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**§ 13**

Ewentualne spory wynikłe umów będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby CTBS – ZBK Sp. z o.o. w Czeladzi.