

**Umowa /2024**

zawarta w dniu .....r. w Żarach pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Żarach z siedzibą pod adresem ul. Zakopiańska 7, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Wydział Gospodarczy w Zielonej Górze pod nr 0000273021, NIP 928-198-78-46, REGON 080156576, kapitał zakładowy 321 000,00 zł zwana w dalszej treści umowy „Zamawiającym”, reprezentowana przez :

**Prezesa - Krzysztof Tuga**

a

.....NIP.....REGON.....  
reprezentowanym przez:

..... - .....

zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą” zawarta została umowa następującej treści:

**§ 1**

Wykonawca oświadcza, że działalność w zakresie wykonania przedmiotu umowy prowadzi w oparciu o wpis do centralnej ewidencji działalności gospodarczej oraz, że posiada uprawnienia, o których mowa w art. 62 ust 6 ustawy Prawo budowlane.

**§ 2**

1. Przedmiotem zamówienia są usługi kominiarskie w budynkach zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o. o. w Żarach. Zakres prac obejmuje:

- 1) Liczba budynków mieszkalnych i użytkowych – 83
- 2) Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych – 809
- 3) Liczba przewodów dymowych – 690
- 4) Liczba przewodów wentylacyjnych – 806
- 5) Liczba przewodów spalinowych - 84

Usługi kominiarskie wyspecyfikowane w ofercie to:

- a) czyszczenie przewodów dymowych – co najmniej raz na trzy miesiące wraz z usuwaniem wszelkich zanieczyszczeń znajdujących się w kominach typu gruz, cegły, gniazda ptaków oraz innych zanieczyszczeń tam zalegających. Usługa powinna być wykonana za pomocą szczotki i kuli wraz z każdorazowym usunięciem sadzy i popiołu we własnym zakresie Wykonawcy i na jego koszt wraz z uporządkowaniem miejsca wykonywania usługi. Do obowiązków Wykonawcy należy także zabezpieczenie wszelkich otworów przed zanieczyszczeniem lokalu podczas prowadzenia czyszczenia.

- b) czyszczenie przewodów spalinowych – co najmniej raz na sześć miesięcy, wykonanie usługi według standardów opisanych w punkcie dotyczącym przewodów dymowych.
  - c) czyszczenie przewodów wentylacyjnych – co najmniej raz na 12 miesięcy wraz z demontażem i montażem kratki wentylacyjnych, na zasadach opisanych w punkcie dotyczącym przewodów dymowych
  - d) wykonywanie ekspertyz i opinii kominiarskich
  - e) sprawdzanie i udrożnienie przewodów
  - f) mechaniczne czyszczenie przewodów dymowych
  - g) dostawę i montaż drzwiczek wycierowych
  - h) zagospodarowanie i utylizacja sadzy
  - i) inne roboty w zakresie rzemiosła kominiarskiego – wynikające z bieżących potrzeb Zamawiającego w budynkach i lokalach przez niego administrowanych
2. W przypadku przewodów dymowych Wykonawca po wykonaniu usługi czyszczenia, zobowiązany jest do sprawdzenia prawidłowości ciągu w drzwiczkach pieców kaflowych węglowych kuchennych i pokojowych po ich otwarciu. W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości tj. brak ciągu – Wykonawca usługi powinien wskazać prawdopodobne tego przyczyny. Jeśli zaistniała sytuacja wymaga dokonania kompleksowego czyszczenia pieca lub pieców kaflowych węglowych, to taki obowiązek ustawodawca nakłada na najemcę lokalu. Wykonawca winien zaproponować wykonanie takiej usługi najemcy za odpłatnością, wg stawek ustalonych przez Wykonawcę. W przypadku odmowy wykonania czyszczenia przewodu dymowego przez najemcę - Wykonawca zobowiązany jest wystawić stosowny nakaz najemcy tego lokalu oraz zakazać użytkownika zanieczyszczonego pieca do czasu jego wyczyszczenia i ponownego zbadania prawidłowości ciągu w otwartych drzwiczkach piecowych.
  3. W przypadku przewodów kominowych spalinowych Wykonawca po wykonaniu czyszczenia, zobowiązany jest do prawidłowości ciągu po zdjęciu łącznika piecyka kąpielowego lub jedno i dwu funkcyjnego pieca c.o.
  4. W przypadku przewodów kominowych wentylacyjnych, Wykonawca zobowiązany jest do sprawdzenia ciągu w kratkach wentylacyjnych pomieszczeń.
  5. Na 7 dni przed przystąpieniem do czyszczenia przewodów kominowych, Wykonawca powinien poinformować mieszkańców budynku o zamiarze przeprowadzenia usługi. W związku z tym powinien wywiesić na tablicy ogłoszeń danego budynku powiadomienie, informując w nim o dniu i godzinach czyszczenia oraz sprawdzenia ciągów w lokalach wraz z informacją o konieczności zastosowania przez nich zabezpieczeń przed ewentualnymi zabrudzeniami w ich lokalach w obrębie kratki wentylacyjnych. Wykonawca o wywieszeniu zawiadomień informuje równocześnie dział techniczny Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o. o. w Żarach.
  6. Wykonawca odpowiada za utrzymanie czystości w miejscach czyszczenia przewodów w lokalach mieszkalnych i użytkowych, jak i poza lokalami tj. strych, klatki schodowe, piwnice).
  7. Potwierdzeniem czyszczenia przewodów kominowych jest protokół wykonania usługi potwierdzony przez najemcę lokalu i pracownika działu technicznego ze strony Zamawiającego.
  8. Zamawiający informuje, że podane ilości mogą ulec zmianie na skutek przekazania budynku innemu zarządcy nieruchomości (w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej) lub przejęcia nowych nieruchomości w administrowanie.

9. Szczegółowy zakres prac objętych przedmiotem zamówienia należy wykonać zgodnie z Ustawą z dnia 24 sierpnia 1991r. O ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. 2022 r. poz. 1557z późn. zm.) oraz wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych min. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. W sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów ( Dz. U. Nr 109 poz. 719), Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm).

### § 3

1. Strony ustalają terminy realizacji przedmiotu umowy: **12 miesięcy od podpisania umowy.**
2. Usługi opisane w § 4 ust. 2 pkt 4,5,6 i 7 Wykonawca dokonuje w oparciu o pisemne zlecenia, w których Zamawiający wyszczególniać będzie adresy i terminy wykonania;
3. Każde zlecenie o którym mowa w ust. 2 podlega odrębnemu fakturowaniu po dokonaniu czynności odbioru.

### § 4

1. Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy ustala się w formie ryczałtu umownego;
2. Wysokość wynagrodzenia ustala się następująco:

#### 1) **Jednokrotne czyszczenie jednego przewodu dymowego**

cena netto ..... zł      VAT 8%

cena brutto ..... **zł**

#### 2) **Jednokrotne czyszczenie jednego przewodu spalinowego**

cena netto ..... zł      VAT 8%

cena brutto ..... **zł**

#### 3) **Jednokrotne czyszczenie jednego przewodu wentylacyjnego**

cena netto .....zł      VAT 8%

cena brutto ..... **zł**

#### 4) **Jednokrotne wykonanie ekspertyzy, opinii kominiarskiej lub sprawdzenie przewodów za 1 budynek**

cena netto ..... zł      VAT 23 %

cena brutto ..... **zł**

**5) Wykonanie sprawdzenia i udroźnienia przewodu 1 szt.**

cena netto ..... zł      VAT 8%

cena brutto ..... zł

**6) dostawa i montaż drzwiczek wycierowych**

cena netto /sztuka ..... zł VAT 8%

cena brutto/sztuka ..... zł

**7) Inne roboty w zakresie rzemiosła kominarskiego** niezbędne do wykonania których nie można przewidzieć, wykonywane wg. indywidualnych uzgodnień zakresu rzeczowego i terminu wykonania a ich rozliczenie odbywać się będzie kosztorysem powykonawczym w oparciu o:

Rg - ..... zł netto

Kp - ..... %

Kz - ..... %

Z - ..... %

**Cena użytych materiałów nie może być wyższa niż średnie stawki SEKOCENBUD dla województwa lubuskiego za aktualnie opublikowany kwartał;**

3. W przypadku występowania w budynku różnych kanałów kominowych obowiązuje cena uśredniona wg w/w stawek;
4. Do faktur za czyszczenie przewodów kominowych wykonawca dołącza raport potwierdzający rodzaj przewodu, krotność oraz wykonanie czyszczenia dla danego budynku zgodnie z umową.
5. Jeśli na skutek zakończenia zarządzania budynkiem zmniejszy się w trakcie umowy liczba przewodów kominowych, wynagrodzenie za wykonaną część zamówienia zmniejsza się proporcjonalnie.
6. Termin zapłaty faktur ustala się na 30 dni od daty dostarczenia.

**§ 5**

Wykonawca udziela 12 m-cy gwarancji na wykonane roboty.

**§ 6**

1. Wykonawca oświadcza, że powierzy poniżej wymienionym podwykonawcom wykonanie następującego zakresu usług kominarskich:  
.....
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania podwykonawców oraz za rozliczenia finansowe z tytułu wynagrodzenia przysługującego podwykonawcom za wykonanie części zamówienia.

3. Zmiana wymienionych w ust. 1 podwykonawców może nastąpić jedynie w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Zamawiającego i musi być dokonana w formie aneksu do umowy.

### § 7

Ze strony Zamawiającego koordynatorem wykonywanych usług jest – .....

Ze strony Wykonawcy osobą do kontaktu jest Mistrz kominiarski - .....

### § 8

1. Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 10 zł brutto za każdy dzień zwłoki w przypadku nie wykonania usługi w terminie określonym w zleceniu o którym mowa w § 3 ust. 2;
2. W przypadku trzykrotnego zastosowania kary umownej opisanej w pkt. 1 Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowymi i obciążenie Wykonawcy odszkodowaniem w wysokości 2000 zł brutto;
3. W przypadku stwierdzenia zwłoki w wykonaniu czyszczenia przewodów kominowych lub nieterminowego wydania ekspertyzy lub opinii kominiarskiej Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 50 zł brutto za każdy dzień zwłoki.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo usunięcia wad na koszt Wykonawcy w przypadku ich nie usunięcia w wyznaczonym terminie.
5. Oprócz kar umownych Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania przewyższającego należne kary umowne z tytułu nie wykonania robót z danego zlecenia na zasadach ogólnych;
6. W przypadku nie dotrzymania terminu określonego w danym zleceniu z przyczyn nie zależnych od Wykonawcy, uzgadnia się na piśmie nowy termin wykonania;
7. Wykonawcy przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu zwłoki w uregulowaniu należności w terminie określonym w § 4 pkt. 6.

### § 9

1. Zamawiający dopuszcza – jeżeli uzna za uzasadnione – możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy, w następujących przypadkach:
  - a) zmiany adresu/siedziby Zamawiającego/Wykonawcy,
  - b) zmiany osób występujących po stronie Zamawiającego/Wykonawcy,
  - c) zmiany urzędowej wysokości stawki podatku VAT,
  - d) wystąpienie zdarzeń niezależnych od Wykonawcy wymuszających przerwę, a tym samym wydłużenie terminu realizacji zamówienia,
2. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ustępie 1, Zamawiającemu przysługuje prawo do zmiany ustaleń zawartej umowy w zakresie, który uzna za uzasadniony. Zmiana dokonana zostanie w formie pisemnego aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

### § 10

W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie należnego wynagrodzenia z tytułu wykonania części umowy, co stwierdza się protokołem zdawczo – odbiorczym.

**1. Zamawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:**

- a) zostanie ogłoszona likwidacja, upadłość Wykonawcy,
- b) Wykonawca nie rozpoczął robót w terminie określonym umową lub nie kontynuuje ich pomimo upływu terminu w wezwaniu do ich wykonania,
- c) Wykonawca przerwał, bez uzgodnienia z Zamawiającym realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni,
- d) Wykonawca opóźnia się z realizacją przedmiotu umowy o 14 dni.

**2. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli:**

- a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru prac lub odmawia bez uzasadnionej przyczyny podpisania protokołu wykonania usługi,
  - b) Zamawiający powiadomi Wykonawcę, że wobec zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań wobec Wykonawcy,
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie,
4. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawca, przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót według stanu na dzień odstąpienia.

**§ 11**

- 1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.
- 2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 3. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający:

Wykonawca: