

Umowa /2025

Zawarta w dniur. w Żarach pomiędzy:

Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Żarach, ul. Zakopiańska 7, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze V Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000273021, NIP 9281987846, REGON 080156576, kapitał zakładowy 321.000,00 zł, reprezentowanym przez:

– Prezesa Zarządu - Dorotę Kasprzyszak,
zwanym w dalszej treści umowy „*Zamawiającym*”,

a

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

..... -

zwanym w dalszej treści umowy „*Wykonawcą*”.

§ 1

Po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego o wartości nieprzekraczającej 170.000,00 złotych bez podatku od towaru i usług, na podstawie Regulaminu udzielania zamówień publicznych, obowiązującego w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Żarach - w trybie zapytania ofertowego i wyborze najkorzystniejszej oferty Wykonawcy, zawarta została umowa następującej treści.

§ 2

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi kominarskie oraz wykonanie okresowych przeglądów technicznych przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych, dymowych), o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) ustawy - Prawo budowlane - w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych, zarządzanych przez Zamawiającego.
2. Zakres prac wskazanych w ust. 1 obejmuje:
 - 1) liczba budynków mieszkalnych i użytkowych – 81
 - 2) liczba lokali mieszkalnych i użytkowych – 775
 - 3) liczba przewodów dymowych – 683
 - 4) liczba przewodów wentylacyjnych – 846
 - 5) liczba przewodów spalinowych - 90

§ 3

1. W ramach niniejszej umowy do obowiązków Wykonawcy (wyspecyfikowanych w złożonej ofercie) należy:
 - 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 prace w zakresie rzemiosła kominiarskiego – wynikające z bieżących potrzeb Zamawiającego w budynkach i lokalach przez niego administrowanych.,
 - j) usuwanie awarii związanych z systemem grzewczym, w szczególności polegających na zapchaniu przewodów, dymieniu z przewodów lub urządzenia grzewczego itp., mogących stanowić zagrożenia dla zdrowia i życia ludzkiego; Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego sprawdzenia i usunięcia awarii po telefonicznym zgłoszeniu przez Zamawiającego
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. W przypadku odmowy wykonania czyszczenia przewodu dymowego przez najemcę - Wykonawca zobowiązany jest wystawić stosowny nakaz najemcy tego lokalu oraz zakazać użytkowania 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 sprawdzenia 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.

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. Szczegółowy zakres prac objętych przedmiotem zamówienia należy wykonać zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 188) oraz wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych, m.in. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 822 ze zm.), rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm.)

§ 4

1. Strony ustalają termin realizacji przedmiotu umowy w zakresie usług kominiarskich: **12 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy.**
2. Przeglądy techniczne przewodów kominowych należy wykonać w terminie **od 01.06.2026 r. do 30.09.2026 r.**
3. Usługi opisane w § 5 ust. 2 pkt 4, 5, 6 i 7 Wykonawca dokonuje w oparciu o pisemne zlecenia, w których Zamawiający wyszczególniać będzie adresy i terminy wykonania.
4. Każde zlecenie o którym mowa w ust. 3, podlega odrębnemu fakturowaniu po dokonaniu czynności odbioru przez Zamawiającego.

§ 5

1. Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy ustala się wg stawek jednostkowych, określonych w ust. 2.
2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, 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 nettozł 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 udrożnienia przewodu 1 szt.:**
cena netto zł VAT 8%
cena brutto **zł,**

6) **mechaniczne czyszczenie przewodów dymowych – za 1 szt.:**

cena netto zł VAT 8%

cena brutto zł,

7) **dostawa i montaż drzwiczek wycierowych:**

cena netto /sztuka zł VAT 8%

cena brutto/sztuka zł,

8) **Wykonanie przeglądów technicznych:**

..... zł brutto za 1 budynek x 81 budynki = zł brutto,

9) **inne roboty w zakresie rzemiosła kominarskiego** niezbędne do wykonania, których nie można przewidzieć, wykonywane wg indywidualnych uzgodnień zakresu rzeczowego na podstawie odrębnego zlecenia,

10) **usuwanie awarii** związanych z systemem grzewczym, w szczególności polegających na zapchaniu przewodów, dymieniu z przewodów lub urządzenia grzewczego itp., mogących stanowić zagrożenia dla zdrowia i życia ludzkiego; Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego sprawdzenia i usunięcia awarii po telefonicznym zgłoszeniu przez Zamawiającego – dodatkowe wynagrodzenie wycenione odrębnie. Do tej czynności zostanie sporządzony protokół konieczności i protokół odbioru.

3. Podstawą wypłaty wynagrodzenia Wykonawcy są wystawiane przez niego faktury, dostarczane Zamawiającemu, obejmujące faktyczną ilość wykonanych prac pomnożoną przez stawki, określone w ust. 2.
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. Dopuszcza się wystawianie faktur częściowych w okresach miesięcznych.
7. Do faktur za przeglądy techniczne wykonawca dołącza protokół wraz z Kartą mieszkania/lokalu (dostarczaną przez Zamawiającego) potwierdzające wykonanie przeglądu. Protokół należy sporządzić oddzielnie dla każdego budynku.
8. Do faktur za czyszczenie przewodów kominowych wykonawca dołącza raport potwierdzający rodzaj przewodu, krotność oraz wykonanie czyszczenia dla danego budynku zgodnie z umową.
9. Jeśli na skutek zakończenia zarządzania budynkiem zmniejszy się w trakcie umowy liczba przewodów kominowych, wynagrodzenie za wykonaną część zamówienia zmniejsza się proporcjonalnie.
10. Termin zapłaty faktur ustala się na 30 dni od daty ich dostarczenia Zamawiającemu.

§ 6

Wykonawca udziela 12-miesięcznej gwarancji na wykonane prace, będące przedmiotem niniejszej umowy.

§ 7

1. Wykonawca oświadcza, że powierzy poniżej wymienionym podwykonawcom wykonanie następującego zakresu usług kominiarskich, będących przedmiotem niniejszej umowy:
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania podwykonawców jak za działania własne oraz za rozliczenia finansowe z tytułu wynagrodzenia przysługującego podwykonawcom za wykonanie poszczególnych części zamówienia.
3. Zmiana wymienionych w ust. 1 podwykonawców może nastąpić jedynie w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Zamawiającego i musi być dokonana w formie pisemnego aneksu do umowy.

§ 8

1. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany do posiadania wykupionej polisy odpowiedzialności cywilnej w pełnym zakresie przedmiotu zamówienia na kwotę co najmniej 120.000,00 złotych.
2. Kopia polisy Wykonawcy, obowiązująca w chwili zawarcia niniejszej umowy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Koszt ubezpieczenia ponosi Wykonawca.

§ 9

Ze strony Zamawiającego koordynatorem wykonywanych usług jest –

Ze strony Wykonawcy osobą do kontaktu jest Mistrz kominiarski -

§ 10

1. Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 50 zł brutto za każdy dzień zwłoki w przypadku niewykonania usługi w terminie określonym w zleceniu, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt 9 niniejszej umowy.
2. W przypadku trzykrotnego zastosowania kary umownej opisanej w ust 1, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowymi i obciążenia Wykonawcy karą umowną w wysokości 5.000 zł brutto.
3. W przypadku stwierdzenia zwłoki w wykonaniu czyszczenia przewodów kominowych lub nieterminowego wydania ekspertyzy lub opinii kominiarskiej, Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 50 zł brutto za każdy dzień zwłoki.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo usunięcia wad w przedmiocie niniejszej umowy na koszt Wykonawcy w przypadku ich nie usunięcia w wyznaczonym terminie, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę.
5. Oprócz kar umownych Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania przewyższającego należne kary umowne z tytułu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania prac objętych przedmiotem niniejszej umowy na zasadach ogólnych.
6. W przypadku nie dotrzymania terminu określonego w danym zleceniu z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, uzgadnia się na piśmie nowy termin ich wykonania.
7. Wykonawcy przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu zwłoki w uregulowaniu należności w terminie określonym w § 5 ust. 10.

§ 11

1. Zamawiający dopuszcza – jeżeli uzna za uzasadnione – możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy, w następujących przypadkach:
 - 1) zmiany adresu/siedziby Zamawiającego/Wykonawcy,
 - 2) zmiany osób występujących po stronie Zamawiającego/Wykonawcy,
 - 3) zmiany urzędowej wysokości stawki podatku VAT,
 - 4) wystąpienie zdarzeń niezależnych od Wykonawcy, wymuszających przerwę, a tym samym wydłużenie terminu realizacji zamówienia.
2. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 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.

§ 12

1. 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 właściwym protokołem zdawczo – odbiorczym.
2. Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) zostanie ogłoszona likwidacja lub 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 co najmniej 14 dni.
3. Wykonawcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, 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.
4. Odstąpienie lub rozwiązanie umowy niniejszej umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania niniejszej umowy Wykonawca, przy udziale Zamawiającego, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót według stanu na dzień odstąpienia lub rozwiązania umowy.

§ 13

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz właściwych przepisów powszechnie obowiązującego prawa branżowego.

3. Integralną częścią niniejszej umowy stanowi: zaproszenie do złożenia ofert wraz z załącznikami, oferta Wykonawcy, złożona w ramach postępowania, obejmującego przedmiot niniejszej umowy oraz polisa ubezpieczeniowa Wykonawcy.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający

Wykonawca