

**UMOWA NR ...../2022**

o przeprowadzenie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych wentylacyjnych wraz z ich czyszczeniem

zawarta dnia .....2022r. w Woli, pomiędzy:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola” z siedzibą w Woli /kod: 43 – 225/ przy ul. Lipowa 7, prowadząca działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000138135 ; NIP: 638 – 000 – 07 – 58 ; REGON: 001019326

reprezentowana przez:

..... - Prezes Zarządu,  
..... - Członek Zarządu

zwana dalej „Zamawiającym”

a :

.....  
.....  
.....

reprezentowany przez:

..... -  
.....  
zwany dalej „Wykonawcą”,

Umowa została zawarta w trybie przetargu nieograniczonego w oparciu o zapisy §2 pkt 1 w związku z §5 Regulaminu postępowania przy przeprowadzaniu przetargów na roboty projektowe, remontowo – budowlane, modernizacyjne, konserwacyjne oraz przeglądy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola” o następującej treści:

**§1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

Przedmiotem umowy jest: **Wykonanie okresowej rocznej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych wentylacyjnych wraz z ich czyszczeniem w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wola” w Woli.**

**§2**

**WARTOŚĆ ZAMÓWIENIA**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy w lokalach mieszkalnych/usługowych w okresie od dnia podpisania umowy do dnia 31 października 2022r. ustala się wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie ze złożoną ofertą:

kwota netto ..... zł.

Słownie: .....

kwota brutto ..... zł.

**Słownie:** .....

a) w tym ryczałtowane wynagrodzenie za 1 lokal mieszkalny wynosi:

kwota netto ..... zł.

Słownie: .....

kwota brutto .....zł.

**Słownie:** .....

b) w tym ryczałtowane wynagrodzenie za 1 lokal usługowy wynosi:

kwota netto ..... zł.

Słownie: .....

kwota brutto ..... zł

**Słownie:** .....

2. Rozliczenie nastąpi wg ilości faktycznie wykonanych kontroli przewodów kominowych z zastosowaniem cen jednostkowych ryczałtowych dla przewodu w budynku – tj. kontroli w lokalach mieszkalnych/usługowych będących przedmiotem umowy.

W cenie jednostkowej ryczałtowej za lokal został również uwzględniony koszt wykonania czyszczenia przewodów kominowych oraz usunięcie wszelkich nieszczelności i uszkodzeń.

3. Podstawą do wypłaty wynagrodzenia jest złożenie kompletu protokołów z okresowej kontroli przewodów kominowych oraz dostarczenia do siedziby Zamawiającego prawidłowo sporządzonej faktury.

4. Wynagrodzenie za wykonane prace będzie płatne z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy wskazane w fakturze w terminie do 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury wraz z protokołami kontroli o których mowa w § 2 ust. 3 umowy.

### **§3**

#### **UMOWY Z PODWYKONAWCĄ**

1. W razie zawarcia umowy z podwykonawcą, Wykonawca przed podpisaniem niniejszej umowy zobowiązany jest do przedstawienia projektu umowy o podwykonawstwo do uzgodnienia Zamawiającemu.
2. Ewentualna zmiana podwykonawcy w trakcie realizacji przedmiotu umowy może nastąpić tylko za uprzednią zgodą Zamawiającego, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Jeśli Wykonawca część prac podzleci podwykonawcy, a zawarcie umowy z podwykonawcą nastąpiło w trybie i na warunkach określonych w ust.1 niniejszego paragrafu, wypłata wynagrodzenia Wykonawcy uzależniona jest od przedstawienia dowodu zapłaty podwykonawcy. W razie nieprzedstawienia tego dowodu, Zamawiający zatrzyma część wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy.

### **§4**

#### **TERMIN REALIZACJI**

Czas trwania umowy: od dnia podpisania umowy do dnia 31 października 2022r.

### **§5**

#### **OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

1. Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) Przeprowadzenia okresowej rocznej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych wentylacyjnych wraz z ich czyszczeniem art. 62 ust 1 pkt 1 lit. c) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, wydanych na ich podstawie przepisów wykonawczych i norm przedmiotowych, w tym m.in. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej.
- 2) Przeprowadzenia okresowej rocznej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych wentylacyjnych w lokalach i częściach wspólnych budynków łączy się ze sporządzeniem stosownych protokołów zawierających w swej treści ewentualne zapisy dot. usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości z podziałem na mieszkańca (lokal) i Zamawiającego (części wspólne).

3) Do zakresu kontroli wchodzi także wydanie opinii dotyczących:

- 1) ustalenia przyczyny wadliwego działania urządzeń kominowych,
- 2) szczelności przewodu kominowego na całej długości ze wskazaniem miejsca nieszczelności lub uszkodzenia,
- 3) przełączeń wentylacyjnych do innych przewodów ze wskazaniem przewodu do którego winny być przełączone,
- 4) sprawdzenie czy nie występują uszkodzenia kanałów, czopuchów, rur, łączników, itp.,
- 5) sprawdzenie czy nie występują uszkodzenia włazów, drabin, drzwiczek kominowych (rewizyjnych - wyciorowych), ław kominowych, nasad kominowych.

4) Przez czyszczenie przewodu kominowego rozumie się oczyszczenie przewodu na całej długości wraz z głowicami i nasadami oraz wybranie zanieczyszczeń z wyczystki i ich wyniesienie wraz z utylizacją.

2. Wykonawca zapewni na czas trwania prac objętych przedmiotem umowy kierownictwo posiadające odpowiednie uprawnienia oraz wykwalifikowaną kadrę robotniczą.

3. Ze strony Wykonawcy osobą wyznaczoną do kontaktów z Zamawiającym będzie osoba posiadająca uprawnienia Mistrza kominarskiego – Pan ..... dostępnego pod nr telefonu .....

4. Materiały i urządzenia używane przez Wykonawcę w czasie wykonywania prac objętych przedmiotem umowy powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie. Na każde żądanie Zamawiającego - Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu w stosunku do wskazanych materiałów i urządzeń certyfikat na znak bezpieczeństwa, świadectwo homologacji, deklaracje

zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą oraz fakturę zakupu.

5. W kwocie oferty muszą być zawarte wszelkie koszty związane z robotami przygotowawczymi, porządkowymi, koszty nadzoru nad pracami, koszty za użyte materiały, koszty związane z utrudnieniami wynikającymi bezpośrednio z pracy w budynkach zamieszkałych.

6. Wykonawca w czasie realizacji prac będzie utrzymywał ład i porządek na terenie, na którym je wykonuje, a także zapewni warunki bezpieczeństwa i p.poż. określone w przepisach szczególnych.

7. Wykonawca zorganizuje (w przypadku wystąpienia takiej potrzeby) we własnym zakresie zaplecze techniczne w rozmiarach koniecznych dla przeprowadzenia prac.

Wykonawca zobowiązuje się do uregulowania należności za świadczone przez Zamawiającego (w przypadku wystąpienia takiej potrzeby) usługi w zakresie zapewnienia możliwości korzystania z energii elektrycznej i wody dla celów kontroli i socjalnych, itp. Stosowne ryczałty na energię elektryczną oraz wodę i ścieki zostaną określone w oddzielnym protokole.

8. Wykonawca powiadomi Zamawiającego o każdej groźbie opóźnienia prac spowodowanej nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków ciążących na Zamawiającym. W wypadku niewykonania powyższego obowiązku Wykonawca traci prawo do podniesienia powyższego zarzutu po zakończeniu prac.

9. Wykonawca ponosi odpowiedzialność prawną i finansową wobec Zamawiającego i osób trzecich, za wszelkie szkody wynikłe z zaniechania realizacji umowy, niedbalstwa lub działania niezgodnego z umową, ze sztuką budowlaną lub obowiązującymi przepisami.

## §6

### WARUNKI RĘKOJMI I GWARANCJI

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 1 rocznej rękojmi na wady fizyczne zgodnie z postanowieniami art. 556 Kodeksu cywilnego.

2. Wykonawca udziela Zamawiającemu 1 rocznej gwarancji na wykonane przez siebie prace oraz zastosowane materiały licząc od dnia złożenia Zamawiającemu kompletu protokołów z okresowej kontroli.

3. Zakres świadczeń gwarancyjnych obejmuje:

1) naprawę gwarancyjną, tj. przywrócenie przedmiotowi utraconych właściwości użytkowych w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od daty zgłoszenia przez Zamawiającego,

2) zwrot wszelkich dodatkowych kosztów naprawy poniesionych przez Zamawiającego wskutek zlecenia jej wykonania innemu Wykonawcy w przypadku, gdy Zamawiający dwukrotnie bezskutecznie wzywał Wykonawcę do jej wykonania w okresie gwarancji.

4. Wykonawca oświadcza, że wszelkie czynności określone w ust. 3 w okresie gwarancji zobowiązuje się wykonać bezpłatnie.

5. W pozostałym zakresie zastosowanie mają przepisy art. 577-581 k.c.

## §7

### KARY UMOWNE

1. Strony ustalają, że obowiązującą formę odszkodowania będą stanowiły kary umowne naliczane z następujących tytułów:

1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1,0 % wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,

2) za zwłokę w usunięciu wad ujawnionych przy odbiorze lub w okresie rękojmi Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1,0 % wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,

3) za odstąpienie od umowy Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1.

2. Maksymalna wysokość kar umownych naliczonych z przyczyn określonych w pkt 1 – 3 nie może przekroczyć łącznie 30% wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1.

3. Zamawiający może odstąpić od umowy naliczając jednocześnie Wykonawcy karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia netto określonego w § 2 ust. 1 jeżeli Wykonawca nie przystąpił do realizacji prac do połowy okresu przewidzianego do całościowej realizacji przedmiotu umowy.

4. Odstąpienie od umowy i naliczenie kary umownej z przyczyn, o których mowa w ust. 3 nie wymaga od Zamawiającego wcześniejszego dostarczenia Wykonawcy wezwania do podjęcia prac.

5. Okres, o którym mowa w ust. 3 liczy się od dnia będącego pierwszym dniem obowiązywania umowy, określonego w §4 umowy.

6. Przepis ust. 3 stosuje się również w przypadku, gdy Wykonawca:

1) opóźnia się z realizacją prac, w takim stopniu, że istnieje uzasadnione podejrzenie, że nie będzie w stanie ukończyć całości prac przed upływem terminu przewidzianego do całościowego zakończenia przedmiotu umowy. O tym, czy Wykonawca opóźnia się z realizacją prac, w takim stopniu, że istnieje uzasadnione podejrzenie, że nie będzie w stanie ukończyć całości prac przed upływem terminu przewidzianego do całościowego zakończenia przedmiotu umowy jednostronnie decyduje Zamawiający,

2) nienależycie wykonuje przedmiot umowy pomimo wezwania go ze strony Zamawiającego do zaprzestania naruszeń.

7. W przypadku naliczenia zgodnych z umową i wymagalnych kar umownych Zamawiający zastrzega sobie prawo do ich potrącenia z kwoty faktury, w przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty wystawionej noty, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę.

8. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

9. Strony nie odpowiadają względem siebie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz opóźnienia w realizacji, jeżeli nastąpiło to z powodu siły wyższej.

10. Za siłę wyższą uznaje się zjawiska o charakterze zewnętrznym, mające nadzwyczajny charakter, nie dające się przewidzieć oraz którym nie można zapobiec. W szczególności są to zdarzenia o charakterze katastrof przyrodniczych lub nadzwyczajne zaburzenia życia zbiorowego. Za siłę wyższą uważa się także zakaz dalszego prowadzenia robot wynikający z prawomocnego orzeczenia sądowego lub administracyjnego.

11. Nie uznaje się za siłę wyższą: strajków w przedsiębiorstwach stron; utraty lub wstrzymania zewnętrznych źródeł finansowania lub pogorszenia sytuacji finansowej z innych przyczyn (w szczególności: wstrzymania lub ograniczenia kredytu przez instytucje finansowe; zmniejszenia podaży wyrobów budowlanych lub urządzeń koniecznych do wykonania przedmiotu umowy; trudności w zatrudnieniu pracowników; istotnego wzrostu cen wyrobów budowlanych lub urządzeń).

12. Strony obowiązane są do wzajemnego informowania się o wystąpieniu okoliczności o których mowa w ust. 10 niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie trzech dni od dnia, w którym dowiedziały się o tych okolicznościach.

## **§8**

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Oprócz przyczyn określonych w § 7 ust. 3 i ust. 6 pkt 1-2 Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy jeżeli:

- 1) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy;
- 2) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy;
- 3) Wykonawca przerwał realizację usługi bez uzasadnienia i przerwa ta trwa dłużej, niż 1 tydzień.

2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

## **§9**

### **ROZSTRZYGANIE SPORÓW**

1. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji umowy, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, w drodze dwustronnych negocjacji.

2. W przypadku niemożliwości rozstrzygnięcia sporu, w sposób opisany w § 9 ust. 1 właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

## **§10**

### **ZMIANY LUB UZUPEŁNIENIA**

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu.

2. Zamawiający dopuszcza zmianę wysokości wynagrodzenia tylko w przypadku urzędowej zmiany stawki VAT na usługi objęte przedmiotem zamówienia.

## **§11**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zamawiający powołuje Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w osobie: Pan ..... tel. ....

2. Ustanowiony Inspektor Nadzoru Inwestorskiego działa w ramach obowiązków ustalonych w art. 25 ustawy Prawo budowlane.

3. W przypadku pojawiających się wątpliwości w trakcie wykonywania przedmiotu umowy należy zwrócić się do Inspektora Nadzoru Inwestorskiego wymienionego w ust. 1 powyżej, a ten po konsultacji z Zamawiającym udzieli stosownych wyjaśnień.

4. Umowa została sporządzona w trzech jednakowo brzmiących egzemplarzach, 2 egzemplarze dla Zamawiającego, 1 egzemplarz dla Wykonawcy.

5. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny, ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej, ustawy z dnia 7 lipiec 1994r. Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi, m.in. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych

i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz zapisy innych aktów prawnych nie wymienionych w niniejszym paragrafie, a których stosowanie jest konieczne w celu prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**