

**UMOWA nr .....**

Zawarta w dniu ..... roku w Jeleniej Górze pomiędzy :

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Ostoja w Jeleniej Górze, ul. W.Stwosza 26/1**, zwaną dalej w treści niniejszej umowy „**Zleceniodawcą**”, którego reprezentują :

1. Jan Gabryś - Prezes Zarządu
2. Helena Szewczyk - Z-ca Prezesa Zarządu
3. Jadwiga Bulak - Z-ca Prezesa Zarządu

**a, Zakładem Kominiarskim**

.....  
....., zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”, którego reprezentuje :

**§ 1**

Zleceniodawca zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi kominiarskie w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „OSTOJA” wyszczególnionych w Załączniku nr 1

Zakres usług obejmuje :

**I. PRZEGLĄDY PRZEWODÓW KOMINOWYCH.**

Wykonanie przeglądów przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Ustawy z dnia 07.07.1994r. „Prawo Budowlane” tekst jednolity (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.) w budynkach, lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię zgodnie z niżej wymienionym zakresem prac:

1. Sprawdzenie ogólnego stanu technicznego przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych na całej ich długości wraz z badaniem podłączeń urządzeń, przyborów, czopuchów, rur, łączników, drzwiczek kominowych wyczystnych i rewizyjnych, itp.
2. Badanie szczelności przewodów.
3. Sprawdzenie stanu technicznego kominów ponad dachami.
4. Badanie siły ciągu /podciśnienia/ przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych przy zamkniętych oknach, za pomocą urządzeń atestowanych, w celu ustalenia czy ciąg zapewnia prawidłowe funkcjonowanie podłączonych urządzeń.
5. Sprawdzenie występowania właściwych nawiewów w drzwiach łazienek i ubikacji wraz z poinformowaniem Zleceniodawcy o blokadach krtek wentylacyjnych poprzez np. sufity podwieszane, szafki, wplecione taśmy papierowe itp.
6. Sprawdzenie prawidłowości podłączeń urządzeń do jednego przewodu, a w przypadkach nieprawidłowych podłączeń wskazanie rozwiązań (przełączeń) doprowadzających do stanu prawidłowego.
7. Ustalenie przyczyn wadliwego funkcjonowania kanałów, włączeń i wylotów wraz ze wskazaniem koniecznych do wykonania prac likwidujących nieprawidłowości.
8. Sporządzenie protokołu z przeprowadzonej kontroli w każdym lokalu, z opisem usterek i nieprawidłowości, podaniem ich przyczyn oraz propozycji dotyczących ich usunięcia. Termin złożenia stosownych protokółów - 7 dni od daty od daty wykonania przeglądu.

9. Sporządzenie w razie konieczności opinii z dokonanych kontroli w formie tekstowej lub tekstowej i rysunkowej, obejmujących zakresem zapisy z punktów 1-8.
10. Opinię Wykonawca sporządza oddzielnie dla każdego przewodu kominowego.  
Termin złożenia opinii u Zleceniodawcy - 7 dni od daty wykonania kontroli.
11. Usunięcie usterek stwierdzonych podczas przeglądów okresowych przewodów dymowych, spalinowych, wentylacyjnych polegających na;
  - 1) deklowaniu przewodów po zmianie miejsca przyłączenia urządzeń,
  - 2) naprawie tynków po wykonaniu prac kominiarskich.
12. Usterki wymienione w pkt. 11 będą usuwane odpłatnie przez Wykonawcę w zakresach niezbędnych do zapewnienia bezawaryjnej pracy przewodów kominowych, spalinowych, dymowych i wentylacyjnych w okresie trwania umowy, po ich wykryciu w trakcie kontroli.
13. Niezwłoczne zgłoszenie Zleceniodawcy wszystkich stanów zagrożenia.
14. Wykonawca będzie dyspozycyjny pod numerem telefonu na wezwania Zleceniodawcy do usuwania usterek nie objętych umową, powstałych w ciągu całego okresu trwania umowy.
15. Niezwłoczne przeprowadzenie, na dodatkowe zlecenie Zleceniodawcy kontroli doraźnych, kontroli z czyszczeniem lub czyszczenia jednostkowych kanałów lub kominów, a w przypadkach koniecznych, na polecenie Inspektora Nadzoru kamerowanie przewodu.
16. Po wykonaniu przeglądów kominowych w danym budynku, Wykonawca sporządzi protokół dla każdego lokalu odrębnie i przedłoży w Administracji. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 2 do umowy
17. Potwierdzeniem dokonania kontroli danego lokalu będzie podpis właściciela bądź najemcy lokalu na protokole wykonania prac.
18. W celu dokonania kontroli Wykonawca zobowiązany jest do minimum trzykrotnego podejścia do danego lokalu. Po wykonaniu trzeciej nieskutecznej próby, nie udostępnione przez najemców lub właścicieli lokale Wykonawca zgłosi Zamawiającemu na piśmie.

## **II. CZYSZCZENIE PRZEWODÓW KOMINOWYCH.**

Wykonanie czyszczenia przewodów kominowych, wg zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109 z 2010r, poz. 719), w budynkach, lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię - zgodnie z niżej wymienionym zakresem prac:

1. Czyszczenie przewodów dymowych, cztery razy w ciągu roku, za pomocą szczotki i kuli, wraz z każdorazowym usunięciem i utylizacją sadzy i popiołu we własnym zakresie Wykonawcy i na jego koszt a także uporządkowaniem miejsca prac. Do zakresu należy również zabezpieczenie wszelkich otworów przed zanieczyszczeniem lokali podczas prowadzenia czyszczenia. Częstotliwość czyszczenia: - raz na kwartał.
2. Dwukrotne czyszczenie przewodów spalinowych za pomocą szczotki i kuli wraz z usunięciem powstałych przy czyszczeniu brudów i odpadów - we własnym zakresie Wykonawcy i na jego koszt, a także uporządkowaniem miejsca prac, oraz zabezpieczenie jak wyżej. Częstotliwość czyszczenia: pierwszy raz - do 30 czerwca; drugi raz - do 31 grudnia.
3. Jednokrotne czyszczenie przewodów wentylacyjnych za pomocą szczotki i kuli wraz z demontażem i ponownym montażem krętek, łącznie z usunięciem gniazd i drobnych rzeczy naniesionych przez ptaki oraz pozostałości po czyszczeniu - we własnym zakresie Wykonawcy i na jego koszt, a także uporządkowaniem miejsca prac oraz zabezpieczenie jak wyżej. Częstotliwość czyszczenia: raz w roku do 31 grudnia.

4. Przez czyszczenie przewodów kominowych należy rozumieć czyszczenie przewodu na całej długości wraz z głowicą.
5. Czyszczenie przewodów odbywać się będzie w oparciu o przedłożony przez Wykonawcę harmonogram prac. Harmonogram należy przedłożyć w terminie 14 dni przed wejściem na budynek z uwzględnieniem wymaganej częstotliwości czyszczeń określonych w pkt. 1-3.
6. Wykonawca jest zobowiązany sporządzić protokół z każdorazowego czyszczenia określonego pkt. 1-3., który winien być podpisany przez pracownika Administracji lub przez Inspektora Nadzoru wyznaczonego przez Zleceniodawcę.

### **III. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy informowanie mieszkańców budynków o planowanym terminie przeglądów lub czyszczenia przewodów kominowych. Informację o planowanym terminie przeglądów w danym budynku i w jego lokalach mieszkalnych należy wywiesić na drzwiach wejściowych do klatek schodowych budynku co najmniej z 5-dniowym wyprzedzeniem. Ogłoszenie powinno zawierać co najmniej: dokładną datę i godziny (w przypadku lokali mieszkalnych, przy ustalaniu godzin należy wziąć pod uwagę również godziny popołudniowe) przeglądu lub czyszczenia kominów. W przypadku czyszczenia kominów również informacje o ewentualnych zagrożeniach dot. zanieczyszczeń lokali mieszkalnych i sposobu zabezpieczenia się przed nimi. Koszty związane z ogłoszeniem ponosi Wykonawca.
2. Zakres prac objętych umową będzie wykonywany zgodnie z normami i sztuką budowlaną wg powszechnie obowiązujących profesjonalnych standardów w tego rodzaju robotach oraz przy zachowaniu najwyższej staranności, przestrzeganiu przepisów prawa budowlanego, ochrony p. poż. a także zgodnie z obowiązującymi normami z zakresu warunków bezpieczeństwa.
3. Zakres prac objętych umową wykonywany będzie przez pracowników uprawnionych i przeszkolonych do wykonywania tych czynności, a użyte narzędzia i przyrządy są zgodne z obowiązującą normą (posiadają aktualny atest).
4. Wykonawca w ramach niniejszej umowy zobowiązuje się do wykonania prac dodatkowych zleconych przez Zleceniodawcę, a w szczególności:
  - a) sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych i wydanie opinii,
  - b) przełączenie urządzeń połączone z inwentaryzacją,
  - c) użycie kamery do oceny stanu przewodu kominowego,
  - d) sporządzenie inwentaryzacji przebiegu przewodów kominowych wraz ze szczegółowym określeniem miejsc połączeń urządzeń, kratki wentylacyjnych itp.,
  - e) udrożnienie przewodu kominowego (oczyszczenie z gruzu)
5. Wszystkie prace Wykonawca będzie prowadził w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynku.

#### **§ 2**

Terminy wykonywania prac mogą ulec zmianie w przypadku :

- 1) uzgodnienia stron w formie pisemnej,
- 2) decyzji odpowiednich organów,
- 3) wystąpienia okoliczności niezależnych od stron uniemożliwiających wykonanie zakresu umowy w określonym terminie.

#### **§ 3**

Na Wykonawcy spoczywa odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków w zakresie prowadzonej działalności w związku z wykonywaniem zakresu niniejszej umowy, dotyczące pracowników własnych i osób trzecich w tym wszystkich osób zamieszkujących w budynku.

#### § 4

Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1, Zleceniodawca zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości:

- za przeglądy przewodów kominowych .....zł/rok ( brutto)  
wg wyliczenia:

( ilość lokali x cena jedn. ....zł/ mieszkanie) netto + VAT

- za czyszczenie przewodów kominowych ..... zł/rok (brutto)  
wg wyliczenia:

( ilość przewodów kominowych dymowych x cena jedn. ....zł/ przewód) netto+ VAT

( ilość przewodów kominowych spalinowych x cena jedn. ....zł/ przewód) netto+ VAT

( ilość przewodów kominowych wentylacyjnych x cena jedn. ....zł/ przewód) netto+ VAT

- za dodatkowo zleczone przez Zleceniodawcę czynności - wynagrodzenie według cen podanych w ofercie

#### § 5

1. Strony ustalają następujące zasady rozliczenia zakresu umowy :

1) Wykonawca, dla każdego profilu prac wystawi oddzielne faktury :

a) za wykonanie przeglądów we wszystkich budynkach

b) za wykonanie czyszczenia w budynkach

2) Wymaganym załącznikiem do każdej faktury jest sprawdzone przez pracownika Administracji zestawienie obejmujące wykazy przekazywanych protokołów oraz koszty na poszczególne osiedla z podziałem na budynki.

3) Zamawiający dopuszcza możliwość wystawiania faktur częściowych za poszczególne osiedla z podziałem na budynki.

4) Faktury częściowe mogą być wystawiane za faktyczne wykonanie prac po zrealizowaniu 80% zakresu umownego przypadającego na dany budynek.

2. Zleceniodawca dokona zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy wg dostarczonej przez niego faktury w terminie 14 dni od daty jej doręczenia wraz z niezbędnymi dokumentami rozliczeniowymi na konto wskazane przez Wykonawcę.

#### § 6

Zleceniodawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach :

1. Wykonawca nie rozpoczął robót lub przerwał roboty i ich nie wznowił, mimo wezwań Zleceniodawcy, przez okres dłuższy niż 14 dni.

2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zleceniodawca może odstąpić od umowy w terminie 1 miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

3. Ogłoszenia upadłości Wykonawcy lub rozwiązania firmy Wykonawcy, bądź nadania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy.

4. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 7

Strony zastrzegają sobie możliwość dochodzenia kar umownych za niezgodne z niniejszą umową lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z umowy :

1. Zleceniodawca może żądać od Wykonawcy kary umownej za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego liczonego: cena jednostkowa za jedno mieszkanie lub lokal użytkowy x ilość

2. Wykonawca może żądać od Zleceniodawcy kary umownej - z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zleceniodawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, liczonego : cena ryczałtowa za jedno mieszkanie lub lokal x ilość, z wyłączeniem okoliczności określonych w § 6 ust. 2 niniejszej umowy.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

#### **§ 8**

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### **§ 9**

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron i wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 10**

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą na drodze wzajemnego porozumienia a w ostateczności przez Sąd powszechny, właściwy dla siedziby Zleceniodawcę.

#### **§ 11**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego, odpowiednie przepisy ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109 z 2010r, poz. 719)

#### **§ 12**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egz. dla każdej ze stron.

**Zleceniodawca:**

**Wykonawca :**