

## Umowa .....

zawarta w dniu ..... roku w Żywcu pomiędzy:

Żywieckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., z siedzibą w Żywcu przy ul. Zamkowa 14, NIP 553-22-37-202, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000143665 działającym w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych reprezentowanych przez:

**Prezesa Zarządu mgr inż. Grażynę Kita**,  
zwanym dalej „Zamawiającym”,

a

..... działającym pod firmą ..... z siedzibą w ..... pod adresem  
....., Regon ....., NIP ....., zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą” wybranym po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia o następującej treści:

### §1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi kominiarskie w budynkach, lokalach mieszkalnych oraz lokalach użytkowych szczegółowo określonych w załączniku do niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część.
2. Wykonawca zapewni specjalistyczny sprzęt, właściwy do wykonania niniejszej umowy, odpowiednio wykwalifikowanych pracowników oraz wszelkie niezbędne materiały.
3. Wykonawca jest zobowiązany do realizacji czynności objętych niniejszą umową wg powszechnie obowiązujących profesjonalnych standardów, zgodnie z obowiązującymi polskimi normami oraz przy zachowaniu najwyższej staranności, przestrzeganiu przepisów prawa budowlanego, ochrony p. poż., obowiązujących norm z zakresu warunków bezpieczeństwa, w szczególności zaś zgodnie z wymogami określonymi w:
  - Ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U z 2024 poz. 275);
  - Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów ( Dz.U z 2023r. po. 822);
  - Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ( **Dz. U. Nr 74 poz. 836 z 1999** )
  - Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane ( t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725);
  - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami).
3. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne umiejętności potwierdzone stosownymi uprawnieniami, wiedze oraz środki finansowe niezbędne do realizacji przedmiotu umowy.
4. W przypadku zatrudniania pracowników Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, aby czynności objęte umową były wykonywane przez osoby uprawnione i przeszkolone do wykonywania tych czynności, a użyte narzędzia i przyrządy były zgodne z obowiązującą normą (posiadały aktualne atesty);
5. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia prac w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynku.

## § 2

W ramach realizacji niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany do:

- 1) **wykonywania przeglądów przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)** zgodnie z przepisami prawa w tym w szczególności zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Ustawy z dnia 07.07.1994r. „Prawo Budowlane” tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 725 wraz z usunięciem ujawnionych drobnych usterek, a w szczególności:
  - sprawdzania ogólnego stanu technicznego przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych na całej ich długości wraz z badaniem połączeń urządzeń, przyborów, czopuchów, rur, łączników, drzwiczek kominowych wyczystnych i rewizyjnych, itp.;
  - badania szczelności przewodów;
  - sprawdzania stanu technicznego kominów na strychach i ponad dachami;
  - badania 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;
  - sprawdzania występowania właściwych nawiewów w drzwiach łazienek i ubikacji oraz z poinformowania Zamawiającego o blokadach kratki wentylacyjnych poprzez np. sufity podwieszane, szafki, wplecione taśmy papierowe itp.;
  - badania prawidłowości połączeń urządzeń do jednego przewodu, a w przypadkach nieprawidłowych połączeń wskazania rozwiązań (przełączeń) doprowadzających do stanu prawidłowego;
  - ustalania przyczyn wadliwego funkcjonowania kanałów, włączeń i wylotów wraz ze wskazaniem koniecznych do wykonania prac likwidujących nieprawidłowości;
  - sporządzania protokołu z przeprowadzonej w każdym lokalu kontroli, z opisem usterek i nieprawidłowości, podaniem ich przyczyn oraz propozycji dotyczących ich usunięcia i przedłożenia tego protokołu Zamawiającemu w terminie 7 dni od przeprowadzenia kontroli.
  - sporządzanie z dokonanych kontroli w formie tekstowej lub tekstowej i rysunkowej, opinii kominiarskich obejmujących zakresem zapisy z powyższych punktów jak również zawierających szczegółowe wskazanie ilości przewodów spalinowych i wentylacyjnych w danym budynku oraz składanie tych opinii Zamawiającemu w terminie 7 dni od daty wykonania kontroli. Opinia winna zostać sporządzona oddzielnie dla każdego budynku;
  - niezwłocznego zgłaszania Zamawiającemu wszystkich stanów zagrożenia;
  - niezwłocznego przeprowadzania, na dodatkowe zlecenie Zamawiającego, kontroli doraźnych, kontroli z czyszczeniem lub czyszczenia jednostkowych kanałów lub kominów, a w przypadkach koniecznych, na polecenie Inspektora Nadzoru kamerowanie przewodu;
- 2) **wykonywania czyszczenia przewodów kominowych**, zgodnie z przepisami prawa w tym m. in. 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. z 2024r. poz. 725 w tym w szczególności:
  - czyszczenia, cztery razy w ciągu roku (tj. raz na kwartał), za pomocą szczotki i kuli, przewodów dymowych wraz z każdorazowym usunięciem i utylizacją sadzy i popiołu, a także uporządkowaniem miejsca prac. Do zakresu należy również zabezpieczenie wszelkich otworów przed zanieczyszczeniem lokali podczas prowadzenia czyszczenia;

- czyszczenia dwa razy w roku (tj. do dnia 30.06. oraz do dnia 31.12.) za pomocą szczotki i kuli przewodów spalinowych wraz z usunięciem powstałych przy czyszczeniu brudów i odpadów, a także uporządkowaniem miejsca prac, oraz zabezpieczenie jak wyżej, przy czym w roku 2024 czynności te winny zostać wykonane w terminie do dnia 20.08.2024r. oraz do 31.12.2024r.
  - czyszczenia jeden raz w roku za pomocą szczotki i kuli przewodów wentylacyjnych wraz z demontażem i ponownym montażem kratki, łącznie z usunięciem gniazd i drobnych rzeczy naniesionych przez ptaki oraz pozostałości po czyszczeniu, a także uporządkowaniem miejsca prac oraz zabezpieczenie jak wyżej.
- 3) wykonywania czynności polegających na:
- sprawdzeniu urządzeń grzewczo – kominowych pod względem bezpieczeństwa przeciwpożarowego ze szczególnym uwzględnieniem odległości od łatwopalnych elementów konstrukcji budynku;
  - sprawdzeniu pod względem BHP urządzeń pomocniczych takich jak ławy kominarskie, drabiny, włazy dachowe itp.;
  - opiniowaniu urządzeń grzewczo - kominowych w przypadku ich remontu, konieczności wymiany lub modernizacji;
- 4) pozostawanie w ciągu całego okresu trwania umowy do dyspozycji Zamawiającego pod nr tel. .... celem usuwania awarii i usterek oraz dokonywania doraźnych przeglądów, o których mowa w §3 ust. 1 lit. b).

### § 3

1. W ramach realizacji niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany także do:
  - a) usuwania usterek i wykonywania prac niezbędnych do doprowadzenia przewodów spalinowych i wentylacyjnych, a w konsekwencji całego obiektu do stanu zgodnego z przepisami prawa w terminie nie dłuższym niż 14 dni od zgłoszenia;
  - b) dokonywania doraźnych przeglądów w przypadku wystąpienia awarii lub zagrożenia dla zdrowia lub życia osób użytkujących lokale w terminie nie dłuższym niż 5 godz. od zgłoszenia.
2. Realizacja obowiązków o których mowa w ust. 1. a) i b) nastąpi na odrębne zlecenie Zamawiającego, w którym strony ustalą wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy za realizację poszczególnych prac.

### § 4

1. Przez czyszczenie przewodów kominowych, o którym mowa w § 2 pkt 2, należy rozumieć czyszczenie przewodu na całej długości wraz z głowicą.
2. Wykonywanie czynności objętych umową odbywać się będzie w oparciu o przedłożony przez Wykonawcę i zatwierdzony przez Zamawiającego harmonogram prac. Harmonogram należy przedłożyć w terminie 20 dni od daty podpisania umowy.
3. Po każdorazowym czyszczeniu przewodów kominowych Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia protokołu. Protokół winien zawierać podpis Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej stwierdzający wykonywanie prac.

### § 5

1. Po wykonaniu czynności objętych niniejszą umową Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia protokołu - odrębnie dla każdego lokalu - i przedłożenia go w siedzibie Zamawiającego.
2. Potwierdzeniem dokonania prac w danym lokalu (kontroli i czyszczenia) będzie podpis właściciela bądź najemcy lokalu **na protokole wykonania prac.**

3. W celu dokonania kontroli Wykonawca **zobowiązany jest do minimum dwukrotnego** podejścia do danego lokalu. Po wykonaniu drugiej nieskutecznej próby, nie udostępnione przez najemców lub właścicieli lokale Wykonawca zgłosi Zamawiającemu na piśmie;

#### § 6

W ramach realizacji niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest również do informowania 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 klatkach schodowych budynku (gablota lub drzwi wejściowe do budynku) co najmniej z 7 - 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 ogłoszenie winno zawierać informacje dotyczące ewentualnych zagrożeń dot. zanieczyszczeń lokali mieszkalnych i sposobu zabezpieczenia się przed nimi. Koszty związane z ogłoszeniem ponosi Wykonawca.

#### § 7

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem czynności objętych niniejszą umową.

#### § 8

1. Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania czynności objętych umowa w terminie do 31.12.2026r. od dnia podpisania umowy.
2. Szczegółowe terminy wykonania poszczególnych prac określone zostały w harmonogramie, który stanowi załącznik do niniejszej umowy będący jej integralną częścią.

#### § 9

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości:
  - a) .....zł netto ..... zł brutto (słownie brutto: .....) za czyszczenie 1 szt. przewodu dymowego;
  - b) ..... zł netto ..... zł brutto (słownie brutto : .....) za czyszczenie 1 szt. przewodu wentylacyjnego.
  - c) ..... zł netto ..... zł brutto (słownie brutto: .....) za kontrolę 1 szt. przewodu dymowego lub wentylacyjnego;
  - d) Każdorazowe podjęcie czynności o których mowa w §3 lit. b) .....zł netto .....zł. brutto ( słownie brutto: .....)
2. Poza wynagrodzeniem określonym w ust. 1 Wykonawcy nie przysługuje żadne dodatkowe wynagrodzenie z zastrzeżeniem §3 ust. 2. W szczególności kwoty określone w ust. 1 obejmują również pozostawanie w gotowości, utylizację sadzy, popiołu i innych pozostałości po czyszczeniu.

#### § 10

1. Zapłata wynagrodzenia następować będzie na podstawie faktur wystawionych przez Wykonawcę na koniec miesiąca kalendarzowego, obejmujących prace wykonane w danym miesiącu w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury.
2. Podstawę do wystawienia faktury stanowi protokół stwierdzający wykonanie prac sporządzony zgodnie z zapisami niniejszej umowy.

### § 11

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 1 500,00 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset zł 00/100) za każdy stwierdzony przypadek.
2. Zamawiający jest uprawniony do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego w przypadku, gdy wysokość szkody wyrządzonej Zamawiającemu niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez Wykonawcę przewyższa wysokość kary umownej określonej w pkt 1.

### §12

1. Zmiana treści umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory powstałe przy realizacji umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

### §13

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Zamawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Wykonawcę postanowień (obowiązków) zawartych w umowie.

### § 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz aktów prawnych wskazanych w § 1 niniejszej umowy.

### § 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający:

Wykonawca: