

**Umowa na świadczenie usług przeglądów kominarskich, konserwacji.
numer/2023**

zawarta w Łodzi w dniu pomiędzy:

Widzewskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Łodzi, adres: al. Piłsudskiego 150/152, 92-230 Łódź, zarejestrowanym w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000015840, NIP: 728-00-08-695, REGON: 471691321, o kapitale zakładowym 66 434 000,00 zł, reprezentowanym przez:

– -

– -

zwanym w dalszej części umowy „**Zamawiającym**”,

a

Nazwa podmiotu:			
Adres:			
Organ rejestrowy i nr wpisu:			
Numer NIP:		Numer REGON:	

reprezentowaną przez:

- -

zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”.

Zamawiający i Wykonawca są zwani dalej razem „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”.

Strony postanowiły zawrzeć umowę następującej treści („**Umowa**”)

§ 1

Przedmiotem umowy jest wykonanie usług kominarskich – sprawdzenie, czyszczenie przewodów i połączeń wentylacyjnych, przewodów dymowych i spalinowych wraz ze sporządzeniem protokołów z tych czynności, wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 2020, poz.1333) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010, nr 109, poz. 719).

§ 2

1. Na zasadach opisanych w Umowie i w zamian za wynagrodzenie opisane w § 4 ust. 1, Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę polegającą na wykonaniu następujących prac w obiektach wymienionych w Załączniku nr 1 do umowy:

- a) kontrola stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych), w tym badanie drożności przewodów kominowych, sprawdzenie stanu technicznego głowic i nasad kominowych wraz z wykonaniem opinii z wyników przeprowadzonych oględzin co najmniej 1 raz w roku, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r, Prawo Budowlane (Dz. U. 2020, poz.1333);

- b) monitorowanie sprawności i ewentualnych uszkodzeń przewodów kominowych, kanałów, włączów i innych elementów kominowych;
 - c) monitorowanie sprawności i funkcjonowania urządzeń grzewczo-kominowych pod względem bezpieczeństwa przeciwpożarowego ze szczególnym uwzględnieniem odległości od łatwopalnych elementów konstrukcji budynku;
 - d) sprawdzenie wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej,
 - e) sprawdzenie zmian w kanałach i przewodach spalinowych, jakie wprowadzono za zgodą właściciela lub zarządcy budynku w okresie od poprzedniego przeglądu;
 - f) sprawdzenie pod względem BHP urządzeń pomocniczych, takich jak drabiny, włązy dachowe;
2. Szczegółowy zakres prac obejmuje wykaz czynności zawarty w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
3. Wykonanie usługi określonej w § 2 ust.1a musi być potwierdzone czytelnym podpisem najemcy – właściciela lokalu.
4. Wykonawca zobowiązuje się poinformować Zamawiającego o zamiarze dokonania kontroli co najmniej 7 dni przed jej planowanym terminem, a także zobowiązuje się uzgodnić dogodny dzień i godzinę jej przeprowadzenia z najemcą/właścicielem lokalu.
5. Wykonawca gwarantuje, że:
- a. przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami prawa, BHP, przepisami przeciwpożarowymi, sztuką budowlaną i wiedzą techniczną, oraz wytycznymi służb technicznych Zamawiającego
 - b. posiada niezbędne doświadczenie do wykonania Przedmiotu Umowy,
 - c. posiada środki finansowe na poziomie umożliwiającym harmonijne i nieprzerwane realizowanie umowy oraz realizację bieżących zakupów materiałów.
6. W trakcie obowiązywania Umowy:
- a. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w toku wykonywania Umowy w mieniu Zamawiającego lub osób trzecich,
 - b. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za swoje działania oraz działania swoich pracowników, wykonawców oraz podwykonawców jak za swoje własne.
7. Wykonawca nie jest uprawniony do powierzenia wykonania całości Przedmiotu Umowy osobom trzecim. Na zawarcie przez Wykonawcę umowy z Podwykonawcą konieczne jest uzyskanie zgody Zamawiającego.

§ 3 Obowiązki Stron

- 1. Do obowiązków Wykonawcy należy:**
- a. Przeprowadzenie czynności zawartych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy, w obiektach wymienionych w załączniku nr 1, w sposób zgodny z aktualną wiedzą techniczną i należyłą starannością. Wykonawca zobowiązuje się do podjęcia co najmniej dwóch prób umówienia z najemcą wizyty w lokalu celem przeprowadzenia czynności kontrolnych, o czym powiadomi Zamawiającego,
 - b. Sporządzenie protokołów z przeprowadzonych czynności z zaznaczeniem jakie czynności zostały wykonane, oddzielnie na każdy obiekt wymieniony w Załączniku nr 1,
 - c. W razie wystąpienia nieprawidłowości czy usterek poinformowanie Zamawiającego wraz z przedstawieniem ewentualnych i niezbędnych nakładów finansowych związanych z ich

usunięciem, w możliwie najkrótszym terminie, jednak nie później niż 21 dni licząc od dnia ujawnienia się usterki,

- d. W przypadku konieczności wykonania usługi nie uwzględnionej w Załączniku nr 1 do umowy, każdorazowo pisemne uzgodnienie z Zamawiającym jej zakresu i przewidywanego nakładu finansowego,
 - e. Posiadanie w okresie obowiązywania Umowy aktualnej polisy ubezpieczenia OC na kwotę co najmniej 100.000,00 zł i przekazanie Zamawiającemu na każde wezwanie jej kopii,
 - f. Utrzymanie należytego porządku w miejscu wykonywania Przedmiotu Umowy,
 - g. Odpowiednie zabezpieczenie miejsca pracy,
 - h. Ochrona przed uszkodzeniem lub zniszczeniem mienia Zamawiającego i osób trzecich. Jeżeli w związku z zaniedbaniem, niewłaściwym prowadzeniem prac lub brakiem koniecznych działań ze strony Wykonawcy nastąpi uszkodzenie lub zniszczenie w/w mienia, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego naprawienia powstałej z tego tytułu szkody w całości,
 - i. zapewnienie pracownikom wykonującym usługi identyfikatorów, które muszą być noszone w widocznym miejscu.
- 2. Do obowiązków Zamawiającego należy:**
- a. Udostępnienie Wykonawcy danych zarządzanych zasobów niezbędnych do wykonania usług oraz ich aktualizacja,
 - b. Udostępnienie obiektów Wykonawcy w uzgodnionym terminie.

§ 4.

Wynagrodzenie Wykonawcy

1. Za wykonanie Przedmiotu Umowy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości **brutto** (słownie: brutto), **od jednego lokalu**. Płatność będzie następować każdorazowo po przedstawieniu zestawienia z wykonanych przeglądów, potwierdzonych czytelnym podpisem lokatora, oraz po dołączeniu protokołu z nieruchomości. Brak podpisu traktowany jest jako niewykonanie usługi.
2. Maksymalna wartość umowy na okres 12 miesięcy wynosi**zł brutto** (słownie:). Powyższe wynagrodzenie zostało określone w oparciu o ofertę Wykonawcy z dnia i zawiera koszty robocizny, wszystkich niezbędnych materiałów eksploatacyjnych oraz koszty dojazdu, podatki i opłaty stanowiące razem koszt kompletnej usługi.
3. Warunkiem zapłaty wynagrodzenia jest doręczenie do siedziby Zamawiającego:
 - a) prawidłowo wystawionej faktury;
 - b) protokołu z przeglądu kominiarskiego obiektu w formie papierowej oraz elektronicznej z pisemnym poświadczeniem przez użytkowników lokali dokonanego przeglądu;
 - c) wykaz lokali, w których przegląd nie został dokonany z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

4. Jednocześnie ustala się, że warunkiem uznania usługi za wykonaną jest dokonanie kontroli we wszystkich dostępnych lokalach w całym obiekcie.
5. Ustala się, iż w przypadku dwukrotnego, potwierdzonego przez zarządcę budynku, braku dostępu do lokalu, umowa uznana zostaje za wykonaną, jednak wynagrodzenie za dany lokal, w którym nie dokonano przeglądu jest nie należne Wykonawcy.
6. Termin płatności wynosi 21 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, która zawierać będzie numer rachunku bankowego Wykonawcy, znajdujący się w wykazie podmiotów prowadzonym przez administrację skarbową na podstawie odrębnych przepisów podatkowych.
7. Zapłata należności następować będzie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy, znajdujący się w wykazie podmiotów prowadzonym przez administrację skarbową na podstawie odrębnych przepisów podatkowych.
8. W przypadku braku rachunku bankowego w wykazie na dzień płatności faktury, Wykonawca jest zobowiązany do skorygowania faktury poprzez wskazanie w jej treści rachunku bankowego znajdującego się w wykazie. W takim przypadku bieg terminu płatności rozpoczyna się od dnia doręczenia Zamawiającemu faktury korygującej.
9. Wykonawca zobowiązuje się do poniesienia obciążeń nałożonych na Zamawiającego przez administrację skarbową, jeżeli z tytułu przedmiotowej transakcji Wykonawca nie wykona prawidłowo zobowiązań podatkowych, w szczególności nieprawidłowo określi stawki podatku od towarów i usług lub nieprawidłowo rozliczy z urzędem skarbowym kwotę podatku od towarów i usług w zakresie tej transakcji. Ponadto Wykonawca jest zobowiązany do wyrównania Zamawiającemu innych negatywnych skutków, związanych z podaniem przez Wykonawcę rachunku nie znajdującego się w wykazie lub brakiem rachunku bankowego Wykonawcy w wykazie.
10. W przypadku zmiany w okresie obowiązywania umowy stawki podatku VAT, wynagrodzenie brutto ulegnie zmianie (zwiększeniu lub zmniejszeniu) stosownie do zmiany tej stawki, przy czym wynagrodzenie netto pozostanie bez zmian.
11. W przypadku zaistnienia sytuacji określonej w ust.7, zmiana wynagrodzenia brutto obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie odpowiednich przepisów w tym zakresie i wymagać będzie wprowadzenia aneksu do umowy.

§ 5.

Termin realizacji

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 12 miesięcy tj. **od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.** z zastrzeżeniem ust.2.
2. Zamawiający ustala niżej wymienione terminy pośrednie:
 - a) przeprowadzenie kontroli okresowych na minimum 12 obiektach wymienionych w załączniku nr 1 do umowy w terminie do dnia **30.06.2023 r.** wraz z przedłożeniem Zamawiającemu protokołów z przeprowadzonych czynności;

b) przeprowadzenie kontroli okresowych na kolejnych 6 obiektach wymienionych w załączniku nr 1 do umowy, a nie ujętych w kontroli opisanej w §5 ust.2a w terminie do dnia **30.09.2023 r.** wraz z przedłożeniem Zamawiającemu protokołów z przeprowadzonych czynności.

§ 6.

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadkach wskazanych w Kodeksie Cywilnym, a także:
 - a) Nie wywiązywania się lub niewłaściwego wywiązywania się Wykonawcy ze zobowiązań niniejszej umowy.
 - b) Przekroczenia należnych kar umownych powyżej 20% wartości umowy – każdorazowo w terminie 30 dni od zaistnienia przesłanek odstąpienia.
 - c) W przypadku zwłoki Wykonawcy i przekroczenia terminów ściśle określonych w §5 ust. 1 i ust.2
 - d) Wykonawca nie przystąpił do realizacji Przedmiotu Umowy w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy;
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistniałej, uprzednio nieprzewidzianej, okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.

§ 7.

Odpowiedzialność i kary umowne

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, w tym wyrządzone również osobom trzecim, powstałe w czasie wykonywania usługi kominiarskiej na skutek nienależytego jej wykonywania.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach i wysokości:
 - a) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie przez Zamawiającego od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca lub za odstąpienie Wykonawcy od wykonania postanowień niniejszej umowy bez zgody Zamawiającego - w wysokości 20% wartości brutto niezrealizowanej części umowy,
 - b) za niewywiązywanie się z obowiązków Wykonawcy, o którym mowa w §3 ust.1, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 300 zł, za każde naruszenie oddzielnie,
 - c) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 50,00 zł za każdy dzień zwłoki w realizacji świadczenia danej usługi kominiarskiej w stosunku do terminów ujętych w §5 ust. 1 oraz ust.2.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Zamawiający ma prawo potrącenia kar umownych z płatności faktury.
4. Jeżeli wysokość zastrzeżonych kar umownych nie pokrywa powstałej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na warunkach określonych w Kodeksie Cywilnym.
5. Zamawiający może również dochodzić odszkodowania z tytułu szkód wyrządzonych podczas realizacji usługi, adekwatnego do wartości poniesionej szkody.

§ 7.
Postanowienia końcowe

- 1.** Dane osób upoważnionych do kontaktu:
 - a. Ze strony Zamawiającego osobą do kontaktów jest:
 - b. Ze strony Wykonawcy osobą do kontaktów jest:

- 2.** Zawiadomienia i doręczenia dokonywane w związku z niniejszą umową wymagają, dla swej ważności, formy pisemnej i uznawane będą za należyte wykonane, jeżeli doręczone zostaną stronie będącej adresatem osobiście lub wysłane listem poleconym na adres wskazany w komparycji umowy. Każda ze Stron może dokonać zmiany swego adresu w drodze pisemnego zawiadomienia wysłanego do drugiej strony w sposób określony w zdaniu 1 niniejszego ustępu, przy czym zmiana taka nie będzie stanowiła zmiany niniejszej umowy. Strony oświadczają, iż zawiadomienia przesyłane w powyższy sposób na podany adres, do czasu jego ewentualnej zmiany będą uważane za ważne i skutecznie doręczone, przy czym zawiadomienie dokonane pocztą będzie uznane za dokonane 7 (siedem) dni po dacie nadania, wyłączając jednakże soboty, niedziele oraz dni ustawowo wolne od pracy w Polsce.

- 3.** Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

- 4.** W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

- 5.** Wszelkie spory wynikłe między Stronami w związku z zawarciem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy będą rozstrzygane w drodze polubownej. W przypadku nieosiągnięcia przez Strony porozumienia w terminie 14 dni od dnia zawisłości sporu, wszelkie spory związane z niniejszą Umową rozstrzygane będą ostatecznie przez sąd powszechny miejscowo właściwy dla Zamawiającego.

- 6.** Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wykonawca

Zamawiający

Załączniki:

Nr 1. Wykaz budynków,

Nr 2. Wykaz czynności,

Nr 3. Klauzula informacyjna dla umów z kontrahentami

**WYKAZ CZYNNOSCI DLA WYKONAWCY NA USŁUGĘ PRZEGLĄDÓW
KOMINIARSKICH W ZASOBACH WŁASNYCH WIDZEWSKIEGO TBS SP. Z O.O.**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usług kominiarskich – sprawdzenie, czyszczenie przewodów i połączeń wentylacyjnych, przewodów dymowych i spalinowych wraz ze sporządzeniem protokołów z tych czynności, wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 2020, poz.1333) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010, nr 109, poz. 719).

Do zakresu obowiązków Zleceniobiorcy należy w szczególności:

- a) sprawdzenie przewodów kominowych na całym ich długościach;
- b) zgłoszenie Zamawiającemu czy nie dokonano samowolnych zmian w podłączeniach przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych. Jeżeli w trakcie przeglądu zostanie stwierdzony taki przypadek wówczas do protokołu należy dołączyć inwentaryzację przewodów kominowych (usytuowanie, długość, przekrój i szkic) dla każdego lokalu;
- c) sprawdzenie wykonania zaleceń wynikających z poprzedniej kontroli okresowej;
- d) sprawdzenie zmian w kanałach i przewodach kominowych, jakie wprowadzono za zgodą właściciela lub zarządcy budynku w okresie od poprzedniego przeglądu;
- e) czyszczenie przewodów spalinowych, wentylacyjnych, dymowych łącznie z usuwaniem sadzy ze spadów kominowych;
- f) czyszczenie kanałów połączeniowych (odgałęzień, łączników, przykanalików);
- g) zapewnienie częstotliwości okresowego czyszczenia przewodów kominowych (zgodnie z § 34 rozporządzenia MSWiA z 7 czerwca 2010 w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Dz. U. z 2010 r., Nr 109, poz. 719);
- h) sprawdzenie stanu technicznego przydatności eksploatacyjnej wszelkiego rodzaju przewodów kominowych, przykanalików przy przewodach zbiorczych i wszelkich kanałów połączeniowych;
- i) sprawdzenie posiadania sprawnie działających urządzeń wentylacyjnych, w tym nawiewnych i wywiewnych w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia grzewcze (np. trzony kuchenne, piecyki wody przepływowej, kotły c.o., itp.);
- j) sprawdzenie prawidłowości ciągu kominowego;
- k) ustalenie ewentualnych przyczyn wadliwego działania przewodów kominowych;
- l) informowanie użytkownika o ujawnionych usterkach i nieprawidłowościach w trakcie wykonywania czynności kominiarskich;
- ł) z przeprowadzonych przeglądów Wykonawca sporządzi protokół wraz z podaniem zakresu kontroli podpisany przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i uprawnienia zawodowe oraz uzyska od lokatora lub właściciela lokalu potwierdzenie wykonania przeglądu a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości określi sposób ich usunięcia.