

UMOWA NR

zawarta w Krakowie w dniu 2025 roku pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Mistrzejowice”, os. Tysiąclecia 42, 31-610 Kraków,
wpisaną do KRS pod nr 0000141830, posiadającą REGON: 003900299 i NIP: 675-000-56-60
reprezentowaną przez:

1.

2.

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

Nazwa Firmy / Imię Nazwisko

Adres

wpisaną do KRS pod nr / Centralnej Ewidencji I Informacji o Działalności
Gospodarczej pod nazwą

posiadającą REGON: i NIP:,

reprezentowaną przez:

1.

2.

zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**.

o następującej treści:

§ 1

Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się świadczyć w latach 2026-2027 usługi kominiarskie w budynkach mieszkalnych, pawilonach (lokalach użytkowych) i garażach na os. Złotego Wieku i Tysiąclecia polegające na:

konserwacji, czyszczeniu oraz okresowej rocznej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych: spalinowych i wentylacyjnych

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych Administracji z dnia 07.06.2010r w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych terenów (Dz.U. nr 109 poz.719) oraz art.62 i art. 62a ust. 5 i ust. 6 ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. 2020 poz. 1333 z późniejszymi zmianami) .

§ 2

1. Zakres konserwacji, czyszczenia oraz kontroli technicznej przewodów kominowych obejmuje w szczególności:

- dwukrotne czyszczenie przewodów spalinowych (zbiorczych wraz z przykanalikami) w ciągu roku, w mieszkaniach wyposażonych w piecyki gazowe (co najmniej raz na 6 miesięcy)
- jednokrotne czyszczenie przewodów wentylacyjnych (co najmniej raz w roku)
- prowadzenie książki kontroli przewodów dla każdego obiektu.
- świadczenie dwa razy w tygodniu dyżurów kominiarskich celem odbioru od Zamawiającego wykazu indywidualnych zgłoszeń dotyczących niesprawności przewodów kominowych .
- kontrola przewodów spalinowych i wentylacyjnych na zgłoszenie użytkownika mieszkania o ich niedrożności i wydanie opinii dotyczącej sposobu usunięcia usterki.
- wydawanie opinii kominiarskich dla potrzeb Zakładu Gazowniczego,
- usuwanie drobnych usterek kominiarskich
- sprawdzenie drożności i szczelności przewodów kominowych ,
- sprawdzenie siły ciągu kominowego przy pomocy stosownego urządzenia pomiarowego, gwarantującego prawidłowe działanie urządzeń podłączonych do przewodów

- sprawdzenie prawidłowości podłączenia urządzeń,
- określenie stanu technicznego przewodów kominowych na całej długości,
- ocenę nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
- sporządzenie dokumentacji technicznej wraz z wprowadzeniem do centralnej ewidencji emisyjności budynków protokołu elektronicznego z okresowej kontroli przewodów kominowych wraz z załącznikiem graficznym wg wzoru opracowanego przez Korporację Kominiarzy Polskich.
- zgłaszanie wszelkich usterek oraz list z podpisami mieszkańców w wersji papierowej,
- przy stwierdzeniu nieuszczelności bądź uszkodzenia przewodu kominowego wykonawca winien dokładnie zlokalizować miejsce nieuszczelności poprzez dostarczenie zdjęcia uszkodzonego miejsca przewodu lub zarejestrowanie na nośniku danych. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, wydanie zalecenia na piśmie dla mieszkańca, następnie rekontrola wykonania zalecenia z potwierdzeniem wykonania.
- przedstawianie aktualnych harmonogramów zaplanowanych kontroli

§ 3

1. Termin realizacji zamówienia strony ustalają od dnia 01.01.2026 r. do dnia 31.12.2027r.
2. Terminy realizacji prac w poszczególnych budynkach /obiektach/ ustala się w oparciu o harmonogram prac określony w załączniku Nr 1 do umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo wyłączenia z umowy wybranego zakresu prac z uwagi na trwające prace związane z podłączeniem c.w.u. w budynkach mieszkalnych na os. Złotego Wieku i os. Tysiąclecia w Krakowie.

§ 4

Wykonawca zobowiązuje się wykonać swoje obowiązki wynikające z niniejszej umowy w sposób należyty z zachowaniem zasad wiedzy i praktyki kominiarskiej przy użyciu własnego materiału, sprzętu oraz transportu oraz przestrzegać terminowości zleconych czynności wynikających z przyjętych harmonogramów.

§ 5

Do obowiązków Wykonawcy należy :

1. ustalenie terminu kontroli przewodów kominowych z mieszkańcami poszczególnych budynków i najemcami lokali użytkowych oraz przedstawianie aktualnych harmonogramów zaplanowanych kontroli
2. uzyskanie pisemnego potwierdzenia od użytkowników lokali mieszkalnych i najemców lokali użytkowych o przeprowadzonej kontroli przewodów kominowych.
3. w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w przewodach kominowych, w dniu kontroli wydanie użytkownikom zaleceń na piśmie i rekontrola wykonania zalecenia z potwierdzeniem wykonania
4. zabezpieczenie przed uszkodzeniami, które mogą wynikać w trakcie realizacji prac z winy Wykonawcy, a w przypadku ich powstania naprawienie spowodowanych szkód .
5. zapewnienie wymaganego stanu bezpieczeństwa i p. poż. w zakresie prowadzonych prac
6. sporządzanie dla Zamawiającego dokumentacji technicznej z kontroli przewodów kominowych wykonanych zgodnie z artykułem 62 i 62a ustawy Prawo Budowlane oraz odrębnymi przepisami, zawierającej:
 - a) protokoły w formie papierowej wraz z protokołami elektronicznymi z okresowej kontroli przewodów kominowych odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego z wyszczególnieniem usterek i zaleceń , potwierdzony czytelnym podpisem użytkownika lokalu.

- b) zbiorcze protokoły w formie papierowej wraz z protokołami elektronicznymi z okresowej kontroli przewodów kominowych dla budynków mieszkalnych, użytkowych oraz garaży wraz z wykazem usterek i zaleceń.
 - c) załącznik graficzny – rzut poziomy przewodów kominowych z naniesieniem ich numeracji, numeracji pionów, naniesieniem drożności, oznaczeniem rodzaju wylotów i przypisaniem połączeń do każdego przewodu.
 - d) potwierdzony przez Wykonawcę wykaz usuniętych usterek.
 - e) opinię kominiarską – protokół w formie papierowej wraz z protokołem elektronicznym zbiorczym z os. Złotego Wieku i Tysiąclecia.
 - f) wszelkie usterki związane z brakiem drożności, nieprawidłowymi połączeniami, brakiem szczelności itp. wykazane w protokole, winny mieć odniesienie do numeru pionu oraz przewodu i obsługiwanej przezeń połączenia na załączniku graficznym.
7. zawiadomienie Zamawiającego w formie papierowej o stwierdzonych w czasie wykonywania czynności usterekach i zaniedbaniach stwarzających bezpośrednio niebezpieczeństwo powstania pożaru, zagrożenia życia lub zdrowia użytkowników budynku oraz mienia
 8. odpowiedzialność prawna i materialna wobec Zamawiającego i osób trzecich za wszelkie szkody wynikłe z nienależytego wykonania umowy, zaniechania realizacji umowy, niedbalstwa lub działania niezgodnego z umową, sztuką budowlaną lub przepisami.
 9. Wykonywanie dwa razy w roku kontroli przewodów kominowych w pawilonach os. Złotego Wieku 19-20 i os. Tysiąclecia 42 zgodnie z art.62 ustawy Prawo Budowlane.

§ 6

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłowość określenia sprawności przewodów kominowych oraz połączeń i udziela gwarancji bezpiecznego ich użytkowania na okres wskazany w Ustawie Prawo Budowlane tj. 1 roku, licząc od daty dokonania kontroli i sporządzenia protokołu kominiarskiego.

§ 7

Za realizację przedmiotu umowy zgodnie z § 1 umowy Wykonawca otrzyma następujące wynagrodzenie:

1. za wykonanie usługi kominiarskiej w budynkach mieszkalnych :

- wynagrodzenie wstępne - kontrola roczna stanu technicznego przewodów kominowych wraz z jednokrotnym czyszczeniem przewodów wentylacyjnych – w wysokościzłoty brutto w tym należy podatek VAT tj. złotych wyliczone w oparciu o cenę jednostkową pomnożoną przez ilość skontrolowanych mieszkań tj. zł brutto/l.mieszk. x 5686 lokali mieszk.

- wynagrodzenie wstępne – dwukrotne czyszczenie przewodów spalinowych i konserwacja przewodów kominowych - w wysokościzłoty brutto w tym należy podatek VAT tj. złotych wyliczone w oparciu o cenę jednostkową pomnożoną przez ilość wyczyszczonych i zakonserwowanych przewodów kominowych w lokalach mieszkalnych tj. zł brutto/l.mieszk. x 1682 lokali mieszk. (stan na dzień 18.09.2025 r., płatne w rozbięciu po 50%, po każdym z dwóch czyszczeń i konserwacji).

2. za wykonanie usługi kominiarskiej w lokalach użytkowych :

- wynagrodzenie wstępne - kontrola roczna stanu technicznego przewodów kominowych wraz z jednokrotnym czyszczeniem przewodów wentylacyjnych – w wysokości złotych brutto w tym należy podatek VAT tj. złotych wyliczone w oparciu o cenę jednostkową pomnożoną przez ilość skontrolowanych lokali użytkowych tj. brutto/l.użytk. x 33 lokali użytk.

- wynagrodzenie wstępne – dwukrotne czyszczenie przewodów spalinowych i konserwacja przewodów kominowych - w wysokościzłotych brutto w tym należny podatek VAT tj. złotych

wyliczone w oparciu o cenę jednostkową pomnożoną przez ilość wyczyszczonych i zakonserwowanych przewodów kominowych w lokalach użytkowych tj. zł brutto/l.użytk. x 88 lokali użytk. (płatne w rozbiciu po 50%, po każdym z dwóch czyszczeń i konserwacji).

- wynagrodzenie wstępne - kontrola półroczna stanu technicznego przewodów kominowych wraz z czyszczeniem przewodów wentylacyjnych w pawilonach handlowo-usługowych os. Złotego Wieku 19-20 oraz os. Tysiąclecia 42 – w wysokościzłotych brutto w tym należny podatek VAT tj. złotych wyliczone w oparciu o cenę jednostkową pomnożoną przez ilość skontrolowanych lokali użytkowych tj. brutto/l.użytk. x 55 lokali użytk.

3. za wykonanie usługi kominarskiej w garażach :

- wynagrodzenie wstępne - kontrola roczna stanu technicznego przewodów kominowych – w wysokościzłotych brutto w tym należny podatek VAT tj. złotych wyliczone w oparciu o cenę jednostkową pomnożoną przez ilość skontrolowanych garaży tj. brutto/l garaż. x 123 garaży.

4. Ostateczna wysokość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia zostanie ustalona w oparciu o faktycznie wykonany zakres rzeczowy robót i nie przekroczy kwot ustalonych ust. 1, 2 i 3.

§ 8

1. Potwierdzeniem wykonania okresowej kontroli przewodów kominowych jest protokół odbioru kompletnej dokumentacji pokontrolnej, podpisany przez przedstawicieli obu stron umowy.
2. Kontrola sporządzonej przez Wykonawcę , opisaniej w § 5 dokumentacji nastąpi w przeciągu 10 dni roboczych od daty jej dostarczenia Zamawiającemu.

§ 9

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za wykonane prace może nastąpić fakturami częściowymi – po wykonaniu robót z rozbiem na poszczególne budynki /lokale użytkowe/garaże.
2. Podstawą zapłaty wynagrodzenia jest faktura VAT wystawiona przez Wykonawcę po dokonaniu protokolarnego odbioru przedmiotu umowy bez zastrzeżeń.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa ust. 1 nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę w terminie 21 dni od daty jej doręczenia Zamawiającemu, przelewem na wskazane przez Wykonawcę konto bankowe.
4. Zamawiający ma prawo odmowy przyjęcia faktury nie posiadającej załącznika w postaci protokołu odbioru robót.
5. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i upoważnia Wykonawcę do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do odbioru faktury.
6. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo zwrotu Wykonawcy faktury bez zapłaty w przypadku jej niezasadnego lub nieprawidłowego wystawienia.

8. Jeżeli nastąpi zmiana danin o charakterze publicznym, w tym podatku VAT, strony zawrą aneks do niniejszej umowy uwzględniający tę zmianę.

§ 10

1. Ze strony Wykonawcy osobą odpowiedzialną za realizację umowy jest
telefon:
2. Ze strony Zamawiającego osobami uprawnionymi do kontaktu z Wykonawcą, sprawującymi nadzór nad pracami objętymi umową, w tym uprawnionymi do przedstawiania uwag dotyczących wykonania przedmiotu umowy oraz do zlecania dodatkowych prac są inspektorzy nadzoru Zamawiającego z zastrzeżeniami § 7:
 - Pan Ernest Kwapisz (os. Złotego Wieku), telefon 12 640 99 56 / 506-785-133
 - Pan Konrad Kwiatkowski (os. Tysiąclecia), telefon 12 640 99 57 / 506-785-136
3. O każdej zmianie osób upoważnionych strony poinformują się pisemnie.

§ 11

Strony postanawiają, że obowiązującą ich formą odszkodowania stanowią kary umowne.

1. Wykonawca płaci Zamawiającemu karę umowną:
 - za zwłokę w realizacji przedmiotu umowy w wysokości 0,3% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki,
 - za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto.
 - za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,3% wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
2. Zamawiający płaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto.
3. Jeżeli Wykonawca opóźni się z rozpoczęciem lub wykonaniem przedmiotu umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, iż ukończy je w umówionym terminie, Zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy. W takim przypadku Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie za odstąpienie Zamawiającego od umowy.
4. Zamawiającemu przysługuje ponadto prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 12

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy ustala się w wysokości 2.000,00 złotych i zalicza się na nie wadium przetargowe. Kwota powyższa w wysokości nominalnej zostanie zwrócona w terminie 14 dni od daty ostatniego protokolarnego, bezusterkowego odbioru robót będących przedmiotem umowy.

§ 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdej zmianie adresów. Pierwszymi adresami stron są adresy wskazane w określeniu stron umowy.
3. W razie nie zawiadomienia przez Strony o zmianie adresu, kierowaną do nich na dotychczasowy adres korespondencję uważa się za skutecznie doręczoną, przy czym za datę doręczenia uważa się datę pisemnego awizowania przesyłki wysyłanej na dotychczasowy adres.

§ 14

Wszelkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy strony rozstrzygać będą polubownie, a w przypadku nie dojścia do porozumienia spory podlegają rozpoznaniu przez Sąd właściwy dla miejsca siedziby Zamawiającego.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Niniejszą Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących, jednakowo ważnych egzemplarzach, z czego Zamawiający otrzymuje dwa egzemplarze, a Wykonawca otrzymuje jeden egzemplarz.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: