

**Umowa
o stały nadzór i usługi kominiarskie***

zawarta w dniu w Brzezinach na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 roku, poz. 1710 ze zm.) pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. w Brzezinach, NIP , REGON , reprezentowanym przez Zarząd Wspólnoty
zwanym dalej **ZLECENIODAWCĄ**

a
prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą..... zS.
.....NIP REGON.....
zwanym dalej **ZLECENIOBIORCĄ**

o następującej treści:

§ 1

ZLECENIOBIORCA oświadcza, że:

1/ posiada wymagane obowiązującymi przepisami uprawnienia do realizacji prac określonych zakresem umowy,

2/ posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności oraz zobowiązuje się do zawierania polis ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w całym okresie obowiązywania umowy. Potwierdzona za zgodność z oryginałem kserokopia polisy stanowi załącznik do oferty,

3/ pracownicy i inne osoby, przy pomocy których **ZLECENIOBIORCA** wykonywać będzie niniejszą umowę, posiadają przeszkolenia do pracy na wysokości oraz w zakresie przepisów bhp i p.poż.,

4/ osoby przewidziane do realizacji zamówienia posiadają stosowną wiedzę, doświadczenie i kwalifikacje zapewniające prawidłowe wykonanie usługi, a co najmniej jedna z osób wykonujących usługę posiada kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim.

Potwierdzona za zgodność z oryginałem kserokopia dokumentu potwierdzającego posiadanie kwalifikacji stanowi załącznik do oferty złożonej w postępowaniu,

5/zapewnia stały całodobowy kontakt telefoniczny i za pośrednictwem poczty elektronicznej. Wskazuje jako osoby uprawnione do kontaktu, w tym przyjmowania zgłoszeń o sytuacjach awaryjnych:

Pan/i tel.....

oraz adres mailowy:

z obowiązkiem mailowego potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia w okresie nie dłuższym niż 48 godzin na adres mailowy: adm@tbsbrzeziny.pl.

§ 2

1. **ZLECENIODAWCA** zleca, a **ZLECENIOBIORCA** przyjmuje na warunkach określonych niniejszą umową wykonanie usług kominiarskich w budynkach stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Brzezinach spółka z o.o., polegających na:

- 1) czyszczeniu przewodów dymowych i spalinowych wraz z usuwaniem sadzy oraz przewodów wentylacyjnych - zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu MSWiA z 7 czerwca 2010 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 822) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,

- 2) kontroli sprawności technicznej przewodów kominowych zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz. 682 ze zm.) oraz Rozporządzeniu MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku, poz.822) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
2. Zadanie podstawowe określone w ust.1 pkt 1) polega w szczególności na:

- a) czyszczeniu przewodów od palenisk opalanych paliwem stałym 4 razy w roku – usługa podstawowa, w okresie obowiązywania umowy w następujących terminach:

- czyszczenie nr 1 – nie później niż do 30.09.2023 r.;
- czyszczenie nr 2 – nie później niż do 20.12.2023 r.;
- czyszczenie nr 3 – nie później niż do 31.03.2024 r. ;
- czyszczenie nr 4 – nie później niż do 30.06.2024 r. ;
- czyszczenie nr 5 – nie później niż do 30.09.2024 r. ;
- czyszczenie nr 6 – nie później niż do 20.12.2024 r.;
- czyszczenie nr 7 – nie później niż do 31.03.2025 r.;
- czyszczenie nr 8 – nie później niż do 30.06.2025 r.;

z tym, że szczegółowe terminy realizacji usługi Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu nie później niż na 7 dni przed rozpoczęciem robót w formie pisemnej. Za równoznaczne uznaje się przekazanie ww. informacji drogą elektroniczną.

Wykonywanie czyszczenia ponad limity określone powyżej w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, będzie odbywać się na każdorazowe żądanie Zleceniodawcy i będzie traktowane jako usługa dodatkowa.

Wynagrodzenie za wykonanie usługi dodatkowej będzie wyliczane na podstawie tych samych stawek co cena usługi podstawowej, a Wykonawca ma obowiązek przedłożenia oferty w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty przekazania mailowej informacji o potrzebie sporządzenia oferty oraz realizacji usługi w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty przekazania zlecenia po zatwierdzeniu oferty;

- b) czyszczeniu przewodów od palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym 2 razy w roku – usługa podstawowa, w okresie obowiązywania umowy w następujących terminach:

- czyszczenie nr 1 – nie później niż do 20.12. 2023 r.
- czyszczenie nr 2 – nie później niż do 30.06. 2024 r.
- czyszczenie nr 3 – nie później niż do 20.12.2024 r.;
- czyszczenie nr 4 – nie później niż do 30.06.2025 r.

a) szczegółowe terminy realizacji usługi Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu nie później niż na 7 dni przed rozpoczęciem robót, w formie pisemnej. Za równoznaczne uznaje się przekazanie ww. informacji drogą elektroniczną.

Wykonywanie czyszczenia ponad limity określone powyżej w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, będzie odbywać się na każdorazowe żądanie Zleceniodawcy i będzie traktowane jako usługa dodatkowa. Wynagrodzenie za wykonanie usługi dodatkowej będzie wyliczane na podstawie tych samych stawek co cena usługi podstawowej, a Wykonawca ma obowiązek przedłożenia oferty w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty przekazania mailowej informacji o potrzebie sporządzenia oferty oraz realizacji prac w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od daty przekazania zlecenia po zatwierdzeniu oferty;

- c) czyszczeniu przewodów wentylacyjnych 1 raz w roku – usługa podstawowa, w okresie obowiązywania umowy w terminie:

- nie później niż do 20.12.2023r.
- nie później niż do 20.12.2024 r.

z tym, że szczegółowe terminy realizacji usługi Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu nie później niż na 7 dni przed rozpoczęciem robót, w formie pisemnej. Za równoznaczne uznaje się przekazanie ww. informacji drogą elektroniczną.

Wykonywanie czyszczenia ponad limity określone powyżej w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, będzie odbywać się na każdorazowe żądanie Zleceniodawcy i będzie traktowane jako usługa dodatkowa. Wynagrodzenie za wykonanie usługi dodatkowej będzie wyliczane na podstawie tych samych stawek co cena usługi podstawowej, a Wykonawca ma obowiązek przedłożenia oferty w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty przekazania mailowej informacji o potrzebie sporządzenia oferty oraz realizacji prac w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od daty przekazania zlecenia po zatwierdzeniu oferty.

Opisane w ust. 2 lit a), b) i c) usługi dodatkowe realizowane będą:

- na podstawie zlecenia sporządzonego w oparciu o przedłożoną przez Wykonawcę ofertę dla robót, których wartość nie przekracza kwoty 5.000,00 zł brutto, słownie: pięć tysięcy złotych brutto;
- na podstawie odrębnej umowy zawartej w oparciu o przedłożoną przez Wykonawcę ofertę w przypadku robót, których wartość przewyższa kwotę 5.000,00 zł brutto, słownie: pięć tysięcy złotych brutto.

3. Zadanie określone w ust.1 pkt 2) polega, w szczególności, na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych nie rzadziej niż raz w roku w okresie obowiązywania umowy w terminie nie później niż do dnia 20.12.2023 roku oraz nie później niż do dnia 20.12.2024 r., które musi obejmować:

- a) kontrolę i oględziny przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- b) badanie drożności przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- c) badanie prawidłowości podłączeń, w tym:
 - ilość i rodzaj podłączeń (kratek wentylacyjnych, palenisk gazowych lub węglowych) podłączonych do każdego przewodu kominowego,
 - stan techniczny drzwiczek rewizyjnych,
 - stan techniczny łączników, rur zapieczonych,
 - prawidłowość zainstalowanych kratek wentylacyjnych (wielkość ich powierzchni chłonnej),
 - ustalenia czy w lokalu istnieją urządzenia wymuszające ciąg kominowy w przypadku gdy istnieją paleniska obsługiwane ciągiem grawitacyjnym lub gdy urządzenia te funkcjonują w przewodach wentylacji zbiorczej,
- d) badanie ciągu kominowego,
- e) badanie stanu technicznego kominów na strychu i ponad dachem, w tym:
 - głowic kominowych,
 - ścian kominowych nad dachem i na strychu,
 - nasad kominowych,
 - prawidłowości wylotów przewodów,
- f) badanie prawidłowości dostępu do przeprowadzenia kontroli przewodów kominowych,
- g) badanie szczelności przewodów kominowych,
- h) opiniowanie prawidłowości podłączenia urządzeń grzewczych w przypadku ich remontu, wymiany lub modernizacji,
- i) ocenę innych nieprawidłowości mogących wpływać na zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców,
- j) sporządzenie protokołu przeprowadzonej w każdym lokalu (z potwierdzonym podpisem właściciela/najemcy lokalu) kontroli ze szczegółowym opisem usterek i nieprawidłowości, podaniem ich przyczyn oraz propozycji dotyczących ich usunięcia oraz dostarczenie protokołu Zleceniodawcy,

- k) wykonaniu inwentaryzacji podłączeń kominowych (z załączonym szkicem rzutu dachu), obejmującej:
- wskazanie ilości przewodów kominowych,
 - wskazanie stanu technicznego przewodów kominowych,
 - drożność przewodów kominowych (niezależnie od rodzaju i ilości przewodów kominowych),
 - ustalenie prawidłowości podłączeń,
 - badanie prawidłowości działania urządzeń kominowych,
 - badanie ciągu kominowego,
 - sporządzanie szkiców podłączeń,
 - sporządzanie wykazu usterek,
 - przekazywanie pisemnie innych uwag
- w budynku Wspólnoty.

Nie później niż na 7 dni przed rozpoczęciem robót Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w formie pisemnej informację o terminie realizacji prac. Za równoznaczne uznaje się przekazanie ww. informacji drogą elektroniczną.

§ 3

1. Oprócz usług wymienionych w § 2 umowy, Zleceniobiorca przyjmuje do realizacji w okresie objętym umową usługi ponadpodstawowe określone w załączniku do oferty..
2. Usługi ponadpodstawowe świadczone będą każdorazowo na odrębne zlecenie zleceniobiorcy sporządzone w oparciu o ofertę wykonawcy sporządzoną na podstawie stawek ujętych w cenniku - załączniku do oferty z zastrzeżeniem, że na roboty o wartości powyżej 5.000,00 zł brutto zawierane będą odrębne umowy.
3. Zleceniobiorca zobowiązuje się przekazać ofertę na usługę ponadpodstawową w terminie do 7 dni roboczych od daty mailowego zgłoszenia potrzeby realizacji prac, zaś Zleceniodawca w terminie do 7 dni roboczych podejmie decyzję o przyjęciu/ nie przyjęciu oferty.
4. Termin realizacji usług ponadpodstawowych nie może przekroczyć 14 dni roboczych od daty przekazania (mailem) informacji o akceptacji złożonej oferty. W przypadku opóźnienia, Zamawiający zastrzega możliwość naliczenia kar umownych na zasadach określonych w § 8 umowy.
5. Podstawę wystawienia faktury za usługi ponadpodstawowe stanowić będzie protokół potwierdzający prawidłowość ich wykonania.

§ 4

1. ZLECENIOBIORCA zobowiązany jest do potwierdzenia wykonania czynności, o których mowa w § 2 ust. 2 umowy poprzez podpisanie na stosownym protokole czytelnym podpisem przez któregośkolwiek z lokatorów budynku,
2. ZLECENIOBIORCA sporządzone dokumenty w postaci potwierdzenia wykonania usługi, protokołów, rzutów dachu z zaznaczonymi przewodami kominowymi jest zobowiązany przekazywać ZLECENIODAWCY nie później niż 7 dni roboczych od daty zakończenia realizacji usługi, a uchybienie temu terminowi skutkować może naliczeniem kar umownych na zasadach określonych w § 8 umowy.

§ 5

ZLECENIOBIORCA, oprócz usług określonych w § 2 ust. 2 i 3 umowy, zobowiązuje się wykonać usługi ponadpodstawowe określone w § 3 umowy oraz inne, nie ujęte w przedmiotowym zakresie, zgłaszane przez ZLECENIODAWCĘ pisemnie, telefonicznie lub mailowo w przypadkach:

- stwarzających zagrożenie pożarowe i wybuchowe oraz powodujących zagrożenie mienia lub życia ludzkiego - w terminach natychmiastowych,

- indywidualnych zgłoszeń lub zleceń wystawionych przez ZLECENIODAWCĘ w terminach uzgodnionych ze ZLECENIODAWCĄ.

Wynagrodzenie za usługi nie objęte cennikiem każdorazowo ustalane będzie przed rozpoczęciem ich realizacji, na podstawie złożonej i zatwierdzonej przez obie strony oferty cenowej.

§ 6

1. ZLECENIOBIORCA zobowiązuje się do należytego, fachowego i zgodnego ze sztuką kominiarską świadczenia usług wymienionych w § 2 niniejszej umowy za pomocą własnych środków, narzędzi i sprzętu.
2. Przed przystąpieniem do wykonania robót ZLECENIOBIORCA z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym (minimum na 3 dni robocze przed) poinformuje wszystkich mieszkańców budynku (nieruchomości) o terminie przeprowadzanych czynności poprzez wywieszenie w miejscach do tego wyznaczonych, pisemnej informacji o treści uzgodnionej z Zarządcą nieruchomości. Wydruki w wymaganej ilości zapewnia Zarządca nieruchomości. ZLECENIOBIORCA po zakończeniu prac, w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych po wykonaniu robót, usunie nieaktualne ogłoszenia oraz pozostałości po ich mocowaniu.
Terminy określone w ogłoszeniach muszą być zgodne z terminami określonymi harmonogramami, o którym mowa w ust. 2 i 3 §2 umowy.
3. ZLECENIOBIORCA ponosi pełną odpowiedzialność materialną za zniszczenia materialne lub naruszenie praw osób trzecich mogące powstać w procesie realizacji niniejszej umowy. Na tych samych zasadach ZLECENIOBIORCA odpowiada za działania swoich pracowników i innych osób, przy pomocy których ZLECENIOBIORCA wykonywać będzie niniejszą umowę.

§ 7

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy ZLECENIODAWCA zapłaci wynagrodzenie ustalone na podstawie oferty Wykonawcy złożonej w postępowaniu oraz zakresu usług kominiarskich do wykonania w budynku Wspólnoty z zastosowaniem stawek określonych w załączniku do złożonej oferty.

Zgodnie ze złożoną przez ZLECENIOBIORCĘ ofertą, strony ustalają wynagrodzenie za świadczenie usług kominiarskich stałych, które obejmują:

—za czyszczenie przewodów od palenisk opalanych paliwem stałym za dany okres zgodnie z § 2 ust. 2 umowy:

..... lokali x zł netto (jednorazowy koszt czyszczenia przewodów w jednym lokalu) =złoty netto, słownie netto:złoty;

—za czyszczenie przewodów od palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym za dany okres zgodnie z § 2 ust. 2 umowy:

..... lokali x zł netto (jednorazowy koszt czyszczenia przewodów w jednym lokalu) =zł netto, słownie netto:złoty;

—za czyszczenie przewodów wentylacyjnych 1 raz w roku:

..... lokali x zł netto (jednorazowy koszt czyszczenia przewodów w jednym lokalu) =zł netto, słownie:złoty netto;

— koszty przeglądu:

..... lokali xzł netto (jednorazowy koszt przeglądu rocznego w jednym lokalu) =zł netto, słownie netto:

Do cen usług określonych ofertą doliczony zostanie podatek VAT.

2. Zgodnie z katalogiem oraz cennikiem usług ponadpodstawowych określonych załącznikiem do oferty, usługi ponadpodstawowe realizowane na zasadach określonych w § 3 umowy, będą rozliczane każdorazowo indywidualnie po ich zakończeniu, na podstawie

- faktury wystawionej w oparciu o protokół potwierdzający prawidłowość ich wykonania. Do cen usług określonych ofertą i załącznikiem nr 5 doliczony zostanie podatek VAT.
3. Wynagrodzenie za usługi określone w § 5 nie stanowiące usług podstawowych oraz ponadpodstawowych ustalane będzie każdorazowo w drodze negocjacji między Zleceniodawcą a Zleceniobiorcą w oparciu o sporządzaną każdorazowo ofertę Wykonawcy.
 4. Podstawą wystawienia przez **ZLECENIOBIORCĘ** faktury za usługi kominiarskie będzie przekazany i podpisany przez Zleceniobiorcę i Zarządcę nieruchomości protokół wykonanych usług kominiarskich, każdorazowo za okresy określone w § 2 ust. 2 i 3 umowy, za usługi dodatkowe oraz za usługi ponadpodstawowe, każdorazowo po ich wykonaniu i podpisaniu protokołu wykonania usługi.
 5. **ZLECENIODAWCA** będzie regulował należność za wykonanie usługi przelewem z własnego rachunku bankowego na podstawie prawidłowo wystawionych przez **ZLECENIOBIORCĘ** faktur VAT w terminie do 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.
 6. Strony przyjmują, że datą zapłaty będzie data obciążenia rachunku bankowego **ZLECENIODAWCY**.

§ 8

1. Usługi, o których mowa w § 2 wykonywane będą w terminach uzgodnionych ze **ZLECENIODAWCĄ**.
2. Zamawiający naliczy kary umowne w przypadku:
 - niewykonania w określonym umową i ofertą terminie którejkolwiek z usług wymienionych w § 2 ust. 2 i 3 umowy, w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za dany element za każdy dzień zwłoki od ostatniego dnia terminu określonego umową, z tym że nie mogą one przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto określonego umową za daną usługę za okres, którego opóźnienie dotyczy;
 - nienależytego wykonania w określonym umową i ofertą terminie którejkolwiek z usług wymienionych w § 2 ust. 2 i 3 umowy, po wyznaczeniu przez Zamawiającego terminu usunięcia usterek, w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za dany element za każdy dzień zwłoki od daty określonej jako termin usunięcia usterek, z tym że nie mogą one przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto określonego umową za daną usługę za okres, którego opóźnienie dotyczy;
 - niewykonania w określonym umową/zleceniem terminie usługi dodatkowej określonej w wymienionych w § 2 ust. 2 i 3 umowy, w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za dany element za każdy dzień zwłoki od ostatniego dnia terminu określonego umową, z tym że nie mogą one przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto określonego umową za daną usługę za okres, którego opóźnienie dotyczy;
 - uchybienia terminowi określonemu w § 3 ust. 4 umowy, w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki, z tym że nie mogą one przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto określonego zleceniem/umową za usługę, której opóźnienie dotyczy;
 - opóźnienie w realizacji usług pozostałych opisanych w §5 umowy, w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za daną usługę za każdy dzień zwłoki, z tym że nie mogą one przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto określonego za usługę, której opóźnienie dotyczy.

Ponadto Zamawiający naliczy kary umowne za brak lub co najmniej 48 godzinne opóźnienie w mailowym lub telefonicznym potwierdzeniu przyjęcia zgłoszenia w wysokości 100,00 zł netto za każdy przypadek, a kara zostanie potrącona z wynagrodzenia Wykonawcy za usługę świadczoną w kolejnym najbliższym okresie.

3. Zleceniobiorca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia określonego fakturą za wykonanie danej usługi w określonym okresie.
4. W przypadku nie wykonania usługi lub danego jej elementu w określonym umową terminie **ZLECENIODAWCA** ma prawo zlecić wykonanie usług kominiarskich innemu podmiotowi, a kosztami wykonanej usługi obciążyć **ZLECENIOBIORCĘ**.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia07.2023 r. do dnia 30.06.2025 r.
2. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę bez podawania przyczyny z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. W razie nie wywiązywania się przez **ZLECENIOBIORCĘ** z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, **ZLECENIODAWCA** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.

§ 10

Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, przepisy Rozporządzenia MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

§ 12

Wszelkie spory mogące powstać przy wykonywaniu niniejszej umowy będą podlegać rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla siedziby **ZLECENIODAWCY**.

§ 13

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego po 1 egz. otrzymują **ZLECENIODAWCA** i **ZLECENIOBIORCA**.

ZLECENIODAWCA:

ZLECENIOBIORCA:

***UWAGA:**

Umowa podlega modyfikacji w zależności od zakresu usług dotyczących danej Wspólnoty.