

UMOWA NR.....  
zawarta w dniu .....2023 r. pomiędzy

**Zarządem Nieruchomości Tarnogórskich Sp. z o.o.**, z siedzibą w Tarnowskich Górach przy ul. Towarowej 1, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755256, NIP 6452558212, REGON 381486540, kapitał zakładowy: 850.000,00 zł, reprezentowaną przez:

1. \*\*\*\*\*
2. \*\*\*\*\*

zwanym dalej „Zamawiającym”

a

\*\*\*\*\*

reprezentowanym przez:

\*\*\*\*\*

Zwanym „Wykonawcą”.

Niniejsza umowa została zawarta w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty najkorzystniejszej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego o szacowanej wartości poniżej 130.000,00 zł, w trybie zapytania ofertowego pn.:

***Usługi kominarskie dla budynków pod zarządem ZNT Sp. z o.o. w 2023r.***

## § 1

### Przedmiot zamówienia

1. Przedmiotem umowy jest wykonywanie usług kominarskich w budynkach zarządzanych przez Zamawiającego wskazanych w wykazie stanowiącym załącznik nr 3 do Umowy, na zasadach opisanych w poniżej oraz w oparciu o ceny jednostkowe wskazane w załączniku nr 1 oraz załączniku nr 2 do Umowy.
2. Wykonawca akceptuje bez zastrzeżeń fakt, iż załącznik nr 3 – wykaz budynków, może ulec zmianie. Zamawiający ma prawo w związku z tym, na mocy jednostronnego oświadczenia woli i w wyznaczonym przez siebie terminie, z powodów od niego niezależnych, bez obowiązku uzyskiwania zgody Wykonawcy, dokonać zmian w załączniku nr 3 do Umowy.

## § 2

### Zobowiązania Wykonawcy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi kominarskie w budynkach wykazanych w załączniku nr 3 do Umowy:
  - 1) okresowe czyszczenie i utrzymanie drożności kanałów i przewodów kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych na terenie Tarnowskich Gór, w zasobach będących w zarządzie Zamawiającego polegające na:
    - a) czyszczeniu kanałów i przewodów kominowych, dymowych, do których są przyłączone trzony kuchenne stałe i przenośne piece etażowe C.O. i C.W.U, piece kaflowe stałe i przenośne, itp. opalane paliwem stałym łącznie z wybraniem sadzy, czyszczenie również w piwnicach indywidualnych -czyszczenie jednokrotne tj. w okresie kwartału (4-krotnie w okresie roku kalendarzowego)
    - b) czyszczeniu kanałów i przewodów kominowych spalinowych, do których przyłączone są gazowe grzejniki wody przepływowej (GGWP), kotły gazowe C.O. , kotły gazowe dwufunkcyjne C.O. i C.W.U itp. wraz z wybraniem zanieczyszczeń, czyszczenie również w piwnicach indywidualnych - czyszczenie jednokrotne w ciągu półroczu (2-krotnie w okresie roku kalendarzowego)
    - c) czyszczeniu kanałów i przewodów wentylacji grawitacyjnej wywiewno-nawiewnej z lokali mieszkalnych, użytkowych oraz kotłowni lokalnych wraz z wybraniem zanieczyszczeń -czyszczenie jednokrotne w ciągu roku kalendarzowego.
    - d) w ramach czyszczenia przewodów kominowych Wykonawca ponadto sprawdza, czy nie nastąpiły:
      - zatkania przewodów kominowych,
      - uszkodzenie przewodów kominowych,

- niewłaściwe składowanie materiałów przy drzwiczkach wyciorowych lub kontrolnych;
- 2) okresowa kontrola jeden raz w roku kalendarzowym polegająca na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności w tym drożności i szczelności, przewodów kominowych dymowych, spalinowych, wentylacji grawitacyjnej nawiewno – wywiewnej oraz prawidłowości przyłączenia do tych przewodów kominowych urządzeń grzewczych. W ramach przeglądów przewodów kominowych Wykonawca ponadto sprawdza:
- stan techniczny głowic i nasad kominowych,
  - stan techniczny przewodów, czopuchów, kanałów, drzwiczek kominowych, wyciorowych, ław kominowych, włazów kominowych,
  - czy nie występują uszkodzenia:
    - przewodów kominowych,
    - kanałów i czopuchów, rur i łączników,
    - włazów kominowych,
    - drzwiczek kominowych, rewizyjnych, wyciorowych,
    - ław kominowych.
- oraz sporządza:
- opinie i zalecenia na podstawie przeprowadzonych kontroli i badań.
  - protokoły z przeprowadzonych przeglądów przewodów kominowych, spalinowych, wentylacyjnych i dymowych (podpisanych przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i uprawnienia zawodowe oraz lokatora potwierdzającego wykonanie przeglądu).
2. Wykonawca obowiązany jest wykonać na żądanie Zamawiającego dodatkowe czynności kontrolne, konserwacji i czyszczenia, nie wynikające z harmonogramu, jeżeli zajdzie taka potrzeba w terminie 1 dnia od zgłoszenia żądania. Jeżeli do tego czasu nie zostały przeprowadzone czynności okresowe wynikające z terminów przewidzianych w umowie, to wykonane czynności kontroli lub czyszczenia wykonane poza harmonogramem zalicza się w poczet tych czynności.
3. O szczegółowym terminie czyszczenia kanałów i przewodów kominowych, dymowych, spalinowych, wentylacyjnych Wykonawca zawiadomi pisemnie mieszkańców poszczególnych budynków poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych na 7 dni przed terminem wykonania usługi. W przypadku braku lokatora lub dojścia do przewodów kominowych, wyczystek Wykonawca zobowiązany jest do powtórnego (w drugim terminie) wykonania usług na podstawie pisemnego zawiadomienia i terminu ustalonego przez Wykonawcę. Wykonanie usługi potwierdza pisemnie osoba reprezentująca Zamawiającego.
4. O szczegółowym terminie przeprowadzenia kontroli okresowej kominów Wykonawca zawiadomi pisemnie mieszkańców poszczególnych budynków, na 7 dni przed terminem wykonania kontroli okresowej. Wykonawca zobowiązany jest w przypadku nieobecności lokatorów lub braku dostępu do budynku i lokali wyznaczyć drugi termin dogodny dla lokatorów przeglądu zawiadamiając na piśmie Zamawiającego.
5. W przypadku wystąpienia zagrożenia życia lub zdrowia lokatorów Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić lokatorów na piśmie oraz Zamawiającego. Z okresowej kontroli Wykonawca przygotowuje protokół wraz z potwierdzonymi przez najemcę bądź właściciela zaleceniami pokontrolnymi dla danego lokalu.
6. Brak możliwości wykonania jakiegokolwiek części usług określonych niniejszą umową Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić na piśmie Zamawiającemu.
7. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć kopię wszystkich wydanych opinii i odbiorów, których płatnikiem jest lokator lub użytkownik zasobów mieszkaniowych będących w zarządzie Zamawiającego objętych niniejszą umową.
8. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy własnym sprzętem, oraz z materiałów własnych.
9. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z zaleceniami Zamawiającego oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i normami.
10. Wykonawca zobowiązuje się do prawidłowego zabezpieczenia robót, oraz miejsca wykonywanych robót, zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP i P. poż.
11. Wykonawca wykona bezpłatnie wszelkie prace dodatkowe wynikające z zagrożenia (spowodowanego robotami) bezpieczeństwa ludzi, obiektów itp. powstałe w trakcie wykonywania robót.
12. Wykonawca ponosi odpowiedzialność materialną za wszelkie uszkodzenia powstałe wskutek prowadzenia prac objętych umową oraz zobowiązuje się pokryć koszty wszelkich roszczeń (odszkodowań) osób trzecich, spowodowanych nieprawidłowym wykonaniem robót.
13. Wykonawca ma obowiązek ustalić z Zamawiającym termin oraz miejsce wykonywania robót.

**§ 3****Wynagrodzenie**

1. Strony ustalają, zgodnie z ofertą Wykonawcy, następujące ceny za usługi będące przedmiotem umowy:
  - a) Czyszczenie 1 szt. przewodu dymowego:  
\*\*\*\* zł netto  
\*\*\*\* zł brutto
  - b) Czyszczenie 1 szt. przewodu spalinowego:  
\*\*\*\* zł netto  
\*\*\*\* zł brutto
  - c) Czyszczenie 1 szt. przewodu wentylacyjnego:  
\*\*\*\* zł netto  
\*\*\*\* zł brutto
  - d) przegląd stanu technicznego sprawności przewodów kominowych w lokalu:  
\*\*\*\* zł netto  
\*\*\*\* zł brutto
  - e) ceny jednostkowe usług kominiarskich zleconych przez Zamawiającego w trakcie realizacji umowy, zgodnie z załącznikiem nr 2 – formularz cen jednostkowych usług dodatkowych.
2. Wynagrodzenie za wykonaną usługę stanowić będzie iloczyn faktycznie wykonanych usług (ilość i rodzaj przewodów) oraz ceny jednostkowej podanej w załączniku nr 1 oraz załączniku nr 2 do Umowy.
3. W/w ceny jednostkowe mają charakter ryczałtowy i nie będą podlegały rewaloryzacji lub negocjacji w okresie trwania niniejszej umowy.
4. Określone w niniejszej umowie wynagrodzenie Wykonawcy może ulec zmniejszeniu ze względu na możliwość zmiany ilości zasobów.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do realizacji umowy w niepełnym wymiarze kwotowym oraz ilościowym.

**§ 4****Płatność**

1. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy płatne będzie na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę.
2. Wynagrodzenie należne „Wykonawcy” za prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy płatne będzie przelewem na wskazany na fakturze rachunek bankowy Wykonawcy, w terminie do 14 dni roboczych od doręczenia prawidłowo wystawionej faktury wraz z protokołem potwierdzającym należyte wykonanie przedmiotu zamówienia, podpisanym przez uprawnionego przedstawiciela Zamawiającego.
3. Do faktury obejmującej zakres rocznych przeglądów, należy dołączyć szczegółowy wykaz adresów budynków wraz z ilością przewodów w poszczególnych budynkach.
4. Faktura dotycząca przeglądów indywidualnych powinna wskazywać: rodzaj zgłoszenia (np. telefoniczne), adres budynku, numer opinii.
5. Terminem płatności jest data obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

**§ 5****Nadzór**

1. Kontrolę i nadzór nad wykonaniem niniejszej umowy pełni z ramienia Zamawiającego Pan/i \*\*\*\* ADM Tarnowskie Góry ul. Kościuszki 11 tel. 322852213; lub upoważniony pracownik Zamawiającego, tel. 32/285-22-13.
2. Wykonawca ustanawia osobę do nadzoru nad umową: \*\*\*\*

**§ 6****Termin realizacji**

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony:  
od dnia jej zawarcia do dnia 31 grudnia 2023 r.

**§7****Umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej**

1. Wykonawca jest zobowiązany od dnia zawarcia niniejszej Umowy aż do dnia zakończenia realizacji Inwestycji, potwierdzonego podpisanym protokołem odbioru końcowego, posiadać ubezpieczenie od

odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia: deliktowej i kontraktowej na sumę nie mniejszą niż 250.000,00 zł (dotyczy wartości dla podlimitu związanego z wykonywaniem przedmiotu zamówienia).

2. W przypadku wygaśnięcia polisy w trakcie realizacji Umowy lub w przypadku płatności ratalnej za przedmiotową polisę, Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu w terminie 7 dni:
  - a) kopię polisy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
  - b) dowody uiszczenia wymaganych składek na poczet umowy ubezpieczenia wskazanej w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Jeżeli Wykonawca nie zawrze umowy ubezpieczeń, o której mowa w ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu lub umowa ubezpieczenia z jakichkolwiek przyczyn wygaśnie lub zostanie rozwiązana przed końcem realizacji Inwestycji, Zamawiający może zawrzeć taką umowę ubezpieczenia lub przedłużyć okres jej obowiązywania we własnym imieniu lecz na wyłączny koszt i ryzyko Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony do potrącenia poniesionych kosztów związanych z zawarciem lub przedłużeniem umowy ubezpieczenia z wynagrodzenia Wykonawcy przysługującego mu z tytułu realizacji niniejszej Umowy.

## **§ 8**

### **zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

Zamawiający nie wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

## **§ 9**

### **Kary umowne**

1. Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Zamawiającemu następujące kary umowne:
  - za odstąpienie od umowy w skutek okoliczności, za które odpowiada Wykonawca w wysokości 5.000,00 zł, które będzie mogło nastąpić w przypadku rażącego naruszenia przez Wykonawcę niniejszej Umowy,
  - za nienależyte wykonanie usług określonych w § 1 w wysokości 100,00 zł brutto za każdy przypadek nienależytego wykonania odrębnie na podstawie protokołu stwierdzającego nienależyte wykonanie.
2. Zamawiający może dochodzić odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy do wysokości poniesionej szkody.
3. Za nieterminową zapłatę należności Wykonawcy przysługują odsetki ustawowe. Nie uważa się za odstąpienie od umowy przekazanie budynku w zarząd właścicielom tego budynku (ustanie sprawowanego przez Zamawiającego Zarządu bez względu na okoliczności). Zawiadomienie Wykonawcy o ustaniu zarządu nieruchomością przez Zamawiającego następuje na piśmie.

## **§ 10**

### **Zmiany umowy**

1. Zamawiający informuje, iż przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej:
  - a) zmiany w przepisach prawa,
  - b) zmiany:
    - 1) stawki podatku od towarów i usług,
    - 2) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
    - 3) zasad polegania ubezpieczeniach społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne – jeżeli te zmiany będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę,
    - 4) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych – jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę.
2. Wykonawca będzie zobowiązany do wykazania i udokumentowania Zamawiającemu rzeczywistego wpływu tych zmian na koszty wykonania usługi. Brak wykazania lub udokumentowania ww. okoliczności uniemożliwia dokonanie zmiany w zakresie j. w.
3. Po pozytywnej weryfikacji przez Zamawiającego stanowiska Wykonawcy, strony zawierają aneks do Umowy, w którym określa się odpowiednio zmienioną wysokość wynagrodzenia Wykonawcy.
4. Wszelkie zmiany muszą być dokonane w formie pisemnej, pod rygorem nieważności za zgodą obu stron (aneks do umowy).

5. Ustala się, iż wskazane poniżej zmiany umowy nie wymagają zmiany umowy (nie wymagają aneksu do umowy):

- 1) zmiana związana z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy,
- 2) zmiana danych teleadresowych,
- 3) Zmiana osób wykonujących kontrolę lub nadzór nad umową.

Zaistnienie okoliczności, o których mowa powyżej wymaga jedynie niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony.

#### **§ 11**

##### **Odstąpienia od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia:
  - a) Gdy zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja firmy Wykonawcy,
  - b) Wykonawca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie rozpoczyna pomimo pisemnego wezwania ze strony Zamawiającego,
  - c) Wykonawca przerwał realizację przedmiotu umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy i nie kontynuuje realizacji umowy, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - d) Zamawiający stwierdził, że Wykonawca nie wykonuje przedmiotu zamówienia z należytą starannością oraz z obowiązującymi przepisami prawa i normami.
2. Wypowiedzenie umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności w ciągu 14 dni od powzięcia wiadomości o przyczynach wypowiedzenia, ze skutkiem prawnym w dniu otrzymania przez Wykonawcę informacji o wypowiedzeniu na piśmie. W przypadku wypowiedzenia Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie wyłącznie za faktycznie wykonane prace.

#### **§ 12**

##### **Postanowienia końcowe**

1. Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
2. Zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa budowlanego, ustawy Prawo zamówień publicznych oraz zapisy zawarte w dokumentacji przetargowej.
4. Spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie są właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki do umowy:

załącznik nr 1 – oferta wykonawcy

załącznik nr 2 - formularz cen jednostkowych usług dodatkowych

załącznik nr 3 – wykaz budynków

załącznik nr 4 – Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: