

## UMOWA NR ..../ 2025

Zawarta dnia .....r. w Bartoszycach pomiędzy:

1. „LOKUM” Sp. z o. o., ul. Jagiellończyka 9, 11-200 Bartoszyce reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Joannę Szydłowską, zwaną dalej Zamawiającym,

a:

1. .... reprezentowaną przez .....  
zwanym dalej Wykonawcą,

na „Wykonanie usług kominiarskich w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez „LOKUM” Sp. z o.o. w Bartoszycach ”, o następującej treści:

### § 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się wykonywać usługi kominiarskie polegające na czyszczeniu przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) wraz z wyniesieniem sadzy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 poz. 719):
  - a) czyszczenie przewodów dymowych 4 razy w roku w okresie grzewczym - tj. od września do kwietnia,
  - b) czyszczenie przewodów spalinowych 2 razy w roku wraz z nasadami kominowymi - tj. 1 raz w okresie wiosennym oraz 1 raz w okresie jesiennym,
  - c) czyszczenie przewodów wentylacyjnych - 1 raz w roku w okresie jesiennym.
2. Kontroli technicznej przewodów, co najmniej raz w roku (w terminie 12 miesięcy od daty ostatniego przeglądu), w oparciu o ustawę Prawo budowlane, zakończonej protokołem. Termin wykonania przeglądu zgodnie z terminami wyznaczonymi w zestawieniu budynków- stanowiący załącznik nr 3.
  - a) Protokół w zakresie kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) przeprowadzanej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) jest sporządzany w formie dokumentu elektronicznego (tzw. e-protokół),
  - b) Od dnia 18 września 2023r. protokół elektroniczny (e-protokół) w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków jest jedyną ważną formą protokołu, która potwierdza wykonanie przeglądu przewodów kominowych. Protokół należy sporządzić odrębnie na każdy budynek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
  - c) Zamawiający wymaga dodatkowo przedłożenia przez wykonawcę jednego egzemplarza protokołu w formie papierowej stanowiącego wydruk e-protokołu z CEEB, dla każdego budynku objętego obowiązkową kontrolą stanu technicznego przewodów kominowych. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć pisemne zestawienie wszystkich sporządzonych e-protokołów, ze wskazaniem unikalnego identyfikatora dokumentu w CEEB.
3. Do zakresu kontroli stanu technicznego sprawności przewodów kominowych wchodzi także wydawanie opinii dotyczących:

- a) ustalenia przyczyn wadliwego działania urządzeń grzewczo-kominowych, a w szczególnych przypadkach do sprawdzenia szczelności przewodu kominowego ze wskazaniem miejsca nieszczelności,
  - b) przełączeń paleniskowych, spalinowych i wentylacyjnych do innych przewodów ze wskazaniem przewodu do którego winny być przełączone,
  - c) potwierdzenie prawidłowości podłączeń urządzeń do przewodów, dokonanych po wydanej przez inny zakład opinii bez względu na ilość podłączeń, oraz wykonanie szczegółowej inwentaryzacji przewodów kominowych, podłączeń urządzeń grzewczo-kominowych i kratek wentylacyjnych.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania innych zleconych przez Zamawiającego czynności tj. Opiniowanie przewodów kominowych z inwentaryzacją, odbiór prac zleconych, udrożnienie przewodu kominowego oraz sprawdzenie drożności przewodu kominowego.

## § 2

1. Wykonawca będzie wykonywał usługi kominiarskie w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych mieszkalno-użytkowych zarządzanych przez Zamawiającego z należytą starannością zgodnie z obowiązującymi przepisami, przez pracowników uprawnionych do ich wykonywania.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę, doświadczenie oraz środki techniczne niezbędne dla należytego wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

## § 3

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonywanie usług kominiarskich jest wynagrodzeniem umownym, ustalonym w oparciu o podane w formularzu ofertowym ceny jednostkowe:
  - 1) Czyszczenie przewodów dymowych – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
  - 2) Czyszczenie przewodów spalinowych – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
  - 3) Okresowa kontrola + czyszczenie wentylacji (za 1 lokal mieszkalny) – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
  - 4) Okresowa kontrola + czyszczenie wentylacji (za 1 budynek użytkowy) – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
  - 5) Opiniowanie przewodów kominowych z inwentaryzacją:
    - a. 1-3 lokale – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
    - b. 4-6 lokali – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
    - c. Za każdy kolejny lokal – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
  - 6) Odbiór prac zleconych – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
  - 7) Udrożnienie przewodu kominowego:
    - a. Za 1 mb udrożnionego odcinka przewodu – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
    - b. Za wykucie otworu pomocniczego – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
  - 8) Sprawdzenie drożności przewodu kominowego – ... zł netto + ... % VAT, brutto ... zł,
2. Szacunkowa wartość zobowiązania Zamawiającego z tytułu wykonywania przez Wykonawcę usług kominiarskich wynosi ... zł netto plus należny podatek VAT wg. stawek ... %, co stanowi wartość brutto ... z zastrzeżeniem postanowień ust. 3-5.

3. Wynagrodzenie określone w ust. 2 może ulec zwiększeniu, w trakcie trwania umowy, ale nie więcej niż do 10% szacunkowej wartości zamówienia brutto. Zmiany takie nie wymagają zmiany umowy ani aneksu do umowy.
4. Ilość i rodzaj usług kominiarskich mogą ulec, w miarę potrzeb, zmniejszeniu lub zwiększeniu, w trakcie trwania umowy w granicach unormowania określonych powyżej. Zmiany takie nie wymagają zmiany umowy, ani aneksu do umowy.
5. W trakcie trwania umowy Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany wykazu zasobów zarządzanych przez „LOKUM” Sp. z o. o. stanowiących załączniki nr 3 do zaproszenia do składania ofert, w granicach unormowania określonych powyżej, również w przypadku zmiany przeznaczenia nieruchomości, zmiany właściciela, przejęcia przez „LOKUM” Sp. z o. o. nowych nieruchomości lub przekazania dotychczasowych nieruchomości innemu zarządcy. Zmiany takie nie wymagają zmiany umowy, ani aneksu do umowy.
6. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany ilości danego rodzaju usługi na inny wskazany przez siebie rodzaj i ilość usług z zastrzeżeniem postanowień ust. 3. Zmiany takie nie wymagają zmiany umowy, ani aneksu do umowy.
7. Ostateczna wysokość wynagrodzenia wskazanego w ust. 2 zostanie ustalona na podstawie faktycznie (rzeczywiście) wykonanych usług w oparciu o ceny jednostkowe zwarte w ust. 1.
8. Zamawiający zastrzega także możliwość rezygnacji z części usług objętych zamówieniem w razie braku potrzeb. W przypadku rezygnacji z danego zakresu usługi wartość wskazana w ust. 2 zostanie pomniejszona o koszt tego zakresu, bez prawa domagania się przez Wykonawcę zapłaty oraz jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu. W takim przypadku nie mają zastosowania uwarunkowania określone w ust. 3.

#### § 4

1. Wykonanie usługi określonej w § 1 pkt. 1 musi być potwierdzone czytelnym podpisem przez członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w budynkach wspólnotowych. Brak podpisu traktowany jest jako niewykonanie usługi i zobowiązuje Wykonawcę do wystawienia faktury pomniejszonej o ilość niewykonanych usług lub wystawienia faktury korygującej.
2. Wykonanie usługi określonej w § 1 pkt 2 musi być potwierdzone czytelnym podpisem najemcy – właściciela lokalu. Brak podpisu najemcy – właściciela lokalu jest jednoznaczne z niewykonaniem usługi i zobowiązuje Wykonawcę do wystawienia faktury pomniejszonej o ilość niewykonanych usług lub wystawienia faktury korygującej.
3. Wykonawca ma obowiązek zawiadomienia mieszkańców budynku o przystąpieniu do wykonywania usług kominiarskich na co najmniej 3 dni przed przystąpieniem do ich wykonania.

#### § 5

1. Zamawiający jest uprawniony do przeprowadzania przeglądu robót objętych umową w obecności Wykonawcy.
2. Jeżeli po dokonaniu przeglądu robót Zamawiający stwierdzi, że roboty nie są wykonywane w sposób należyty, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 100 zł za każde takie zdarzenie.
3. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, jakich Strony mogą dochodzić z tytułu niniejszej umowy, wynosi 10 % określonego w § 4 ust. 2 łącznego wynagrodzenia brutto.

4. Kary umowne płatne są w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Wykonawcę wezwania do zapłaty. Brak zapłaty kary umownej uprawnia Zamawiającego do ich potrącenia z dowolnych należności Wykonawcy.
5. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionych strat.
6. Zamawiający w przypadku stwierdzenia nie wyniesienia sadzy po wykonaniu czyszczenia przewodów kominowych uzna, że usługa nie została wykonana i wstrzyma wypłatę należnego wynagrodzenia.
7. Jeżeli Wykonawca z jakiegoś powodu nie wykona usługi w całości lub jej części zgodnie z umową, Zamawiający może zamówić wykonanie danej usługi u innego Wykonawcy. Koszty poniesione z tego tytułu przez Zamawiającego pokryje Wykonawca lub zostaną one potrącone z kwoty należnej Wykonawcy na co Wykonawca wyraża zgodę.

#### § 6

1. Rozliczenie pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą wynikające z umowy dokonywane będzie fakturami wystawianymi na każdą Wspólnotę Mieszkaniową za świadczenie usług w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie będzie płatne w terminie 21 dni od dnia otrzymania faktury przez Zamawiającego, przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.

#### § 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od 01.04.2025 r. do 31.03.2026 r.
2. Rozwiązanie umowy może nastąpić przez każdą ze stron z miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem.
3. Zamawiający zastrzega prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w przypadku co najmniej 2-krotnego stwierdzenia nienależytego wykonania usług wymienionych w § 1 niniejszej umowy.

#### § 8

Ewentualne spory mogące wynikać na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy dla siedziby Zamawiającego Sąd powszechny.

#### § 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 10

Umowa została sporządzona w 3 egzemplarzach.

ZAMAWIAJĄCY :

WYKONAWCA :

.....

.....