

zawarta dnia ..... w Boguszwie-Gorcach pomiędzy:

1	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. ....	.....	.....	w Boguszwie-Gorcach	NIP	.....
2	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. ....	.....	.....	w Boguszwie-Gorcach	NIP	.....
....						

imieniu których działa jako zarządca nieruchomości Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Boguszwie Gorcach z siedzibą przy ul. Henryka Sienkiewicza 46, wpisana do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000107579, reprezentowana przez **Prezesa Zarządu** ....., adres do doręczeń drogą poczty elektronicznej: **zgm@boguszow.com.pl**, zwaną dalej "ZAMAWIAJĄCYM",  
**,a**

adres do doręczeń drogą poczty elektronicznej: ....., zwanego dalej "**Wykonawcą**",

### § 1.

#### PRZEDMIOT UMOWY

I. Przedmiotem umowy jest świadczenie usług kominiarskich **w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienionych na wstępie umowy jako zamawiający, administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Boguszwie-Gorcach**, w zakresie:

1. **wykonania czyszczenia przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych** wyszczególnionych w załączniku nr 1C do oferty Wykonawcy z dnia ..... stanowiącej załącznik nr 1, będącej integralną częścią niniejszej umowy oraz wg zakresu opisanego w pkt. 1-6 w załączniku nr 2 będącym integralną częścią niniejszej umowy,
2. **wykonania okresowych kontroli stanu technicznego przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych** w budynkach mieszkalnych, wyszczególnionych w załączniku nr 1D do oferty Wykonawcy ..... stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Kontrolę należy wykonać zgodnie z art 62 ust. 1 pkt. 1c), Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz.U. Nr 89, poz. 414, (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), oraz zgodnie ze wzorami protokołów, które stanowią załączniki nr 3 i 4, będącymi integralną częścią niniejszej umowy i wg zakresu opisanego w pkt. 7-12 w załączniku nr 2, będącym integralną częścią niniejszej umowy,
3. **wykonywanie zaleceń jednorazowych wg potrzeb:**
  1. wydawanie opinii kominiarskich,
  2. udrażnianie przewodów kominowych za pomocą bolca lub przebijaka bez wykucia otworów pomocniczych,
  3. odgruzowywanie i udrażnianie przewodów kominowych lub usuwanie gniazd ptaków z wykuciem otworów pomocniczych,
  4. dokonywanie pomiarów obecności tlenku węgla w lokalach,
  5. wypalanie przewodów kominowych z zalegającego kreozytu (smoły),
  6. sprawdzenie przewodów kominowych za pomocą kamery inspekcyjnej na podczerwień wraz z zapisem na płycie CD-R,
  7. odsmoławianie przewodów kominowych,
  8. sporządzenie dokumentacji wraz z pomiarami i dokumentacją fotograficzną (przy nagłej interwencji),
  9. ustalanie przyczyny wadliwego działania urządzeń grzewczych odprowadzających spaliny z wydaniem ekspertyzy zawierającej wskazania rozwiązań technicznych,
  10. ustalanie przyczyn wadliwego działania wentylacji w lokalach, w tym braku prawidłowej cyrkulacji powietrza wraz z wydaniem ekspertyzy zawierającej wskazania rozwiązań technicznych,
  11. przeprowadzanie inwentaryzacji urządzeń grzewczo-kominowych w budynkach, łącznie ze sporządzeniem niezbędnych szkiców i rysunków oraz opisem stanu technicznego,

12. przeprowadzanie prób szczelności przewodów kominowych z pomiarem obecności tlenu węgla w lokalu,
13. wyjazdy interwencyjne
4. **Zakres przedmiotu umowy w trakcie trwania umowy może ulec zmianie.**

II. Elementami będącymi integralną część niniejszej umowy są następujące dokumenty:

1. oferta Wykonawcy z dnia ....., stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej umowy,
2. zakres usług kominiarskich do wykonania w ramach niniejszej umowy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy,
3. dokument polisy ubezpieczenia Wykonawcy w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na wartość nie mniejszą niż **50 000,00 PLN** (Wykonawca obowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu kopię aktualnej polisy każdorazowo w przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia), stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej umowy,
4. harmonogram przeglądów przewodów kominowych, stanowiący załącznik nr 5 do niniejszej umowy.

## **§ 2. TERMIN**

1. Umowę niniejszą zawiera się na czas określony od dnia **od 01.11.2021r. do dnia 31.03.2022r.**
2. Wykonawca dokona przegląd stanu technicznego przewodów kominowych zgodnie z załączonym harmonogramem stanowiącym załącznik nr 5 do umowy.
3. Harmonogram czyszczenia przewodów kominowych opracuje Wykonawca i przedłoży do akceptacji Zamawiającemu w ciągu 14 dni po zawarciu umowy. Harmonogram ten stanowić będzie załącznik nr 6 do niniejszej umowy i będzie jej integralną częścią.
4. Każda ze stron może rozwiązać umowę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## **§ 3. PRZEDSTAWICIELE STRON**

### **1. Przedstawiciel Wykonawcy:**

Imię i nazwisko : .....  
Adres i nr telefonu : .....  
Adres e-mail: .....

### **2. Przedstawiciel Zamawiającego:**

Imię i nazwisko .....  
Adres i nr telefonu: ul. Sienkiewicza 46, 58-370 Boguszów-Gorce, **74 84 49 411 wew. ...**  
Adres e-mail: .....

3. Osoba wskazana w ust. 2 niniejszego paragrafu jest upoważniona do wydawania w imieniu Zamawiającego poleceń Wykonawcy związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

## **§ 4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

1. Wykonawca poniesie pełną odpowiedzialność za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków powstałych w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, do wysokości faktycznie poniesionych przez Zamawiającego szkód.
2. Szkody powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązany jest bezzwłocznie usunąć na koszt własny.
3. Wszystkie prace zostaną wstrzymane przez Zamawiającego w przypadku stwierdzenia, że są one wykonywane niezgodnie z warunkami i przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisami przeciwpożarowymi oraz przepisami prawa budowlanego.

## **§ 5. OBOWIĄZKI STRON**

### **1. Do obowiązków Zamawiającego należy:**

- a. protokolarne potwierdzanie przez pracownika podmiotu zarządzającego nieruchomościami objętymi niniejszą umową, tj. Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Boguszowie-Gorcach, wykonanych przez Wykonawcę czynności określonych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy,
- b. wskazanie osób do współpracy i kontaktów z Wykonawcą,

- c. pomoc w dostępie do lokalu, w celu ustalenia przyczyny wadliwego działania urządzenia lub usunięcia przyczyny występujących nieprawidłowości bądź awarii poprzez ustalenie dnia i godziny udostępnienia lokalu,
- d. zgłaszanie Wykonawcy doraźnie powstałych niesprawności lub awarii w urządzeniach i przewodach kominowych w celu ich usunięcia,
- e. powiadamianie Wykonawcy o przystąpieniu do naprawy dachu i kominów w celu sprawdzenia ich drożności przed rozpoczęciem prac,
- f. dokonywanie odbiorów prac wykonanych w ramach niniejszej umowy w terminie do 7 dni od zgłoszenia przez Wykonawcę ich wykonania,
- g. bieżące przekazywanie Wykonawcy danych kontaktowych osób, które potwierdzą wykonanie prac,
- h. realizacja płatności wynagrodzenia za wykonane usługi na podstawie wystawionej faktury zgodnie z postanowieniami § 7 umowy.

**2. Do obowiązków Wykonawcy należy:**

- a. powiadamianie mieszkańców budynku oraz osób wyszczególnionych w § 3 pkt. 2 o przystąpieniu do wykonywania usług kominiarskich, na 7 dni przed przystąpieniem do ich wykonania,
- b. wywieszanie na tablicy ogłoszeń, usytuowanej na klatce schodowej lub na drzwiach wejściowych do budynku ogłoszeń o:
  - i. terminie i zakresie wykonywanych usług,
  - ii. obowiązku udostępnienia pomieszczeń w których znajdują się drzwiczki wyczystne, rewizyjne, wejścia na dach itp.,
  - iii. konieczności zabezpieczenia kratki wentylacyjnych na czas wykonywania usługi, wszystkich przedmiotów mogących ulec uszkodzeniu, zniszczeniu, uszczelnieniu połączeń z kominem i urządzeń grzewczych,
- c. zabezpieczenie obszaru, na którym wykonywane są usługi kominiarskie z zachowaniem najwyższej staranności i uwzględnieniem specyfiki obiektu oraz jego przeznaczenia,
- d. terminowe wykonywanie usług,
- e. wykonywanie usług z profesjonalną starannością, zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, zasadami wiedzy technicznej, normami technicznymi i obowiązującymi przepisami prawa,
- f. zapewnienie przestrzegania przez zatrudnione osoby przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych i prawa budowlanego,
- g. zapewnienie wszelkich urządzeń niezbędnych do wykonania niniejszej umowy,
- h. bieżące informowanie osób wyszczególnionych w § 3 pkt. 2 o problemach i okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość wykonywanych usług lub opóźnienie terminu ich wykonania,
- i. sprawdzanie prawidłowości usunięcia usterek i sporządzanie protokołu, o którym mowa w pkt. 10 załącznika nr 2 do niniejszej umowy, najpóźniej w terminie 3 dni od daty wyznaczonej na usunięcie usterek,
- j. sporządzanie wymaganych umową dokumentów, określonych w pkt. 7-12 załącznika nr 2 do niniejszej umowy,
- k. sporządzenie, najpóźniej w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, szczegółowego harmonogramu wykonywania usług kominiarskich (czyszczeń) w poszczególnych rejonach, który zostanie dołączony do niniejszej umowy jako załącznik nr 6,
- l. przekazywanie osobie, o której mowa w § 3 pkt. 2 minimum jeden raz co trzy miesiące w formie pisemnej, wykazu stwierdzonych uszkodzeń przewodów kominowych lub innych uwag nasuwających się w związku z wykonywanymi czynnościami,
- m. niezwłoczne przekazywanie przedstawicielowi Zamawiającego, wskazanemu w § 3 pkt. 2, informacji o sytuacjach zagrażających życiu i zdrowiu ludzi,
- n. prowadzenie Książki kontroli kominów, w tym odnotowywanie wszelkich czynności związanych z czyszczeniem kominów i stwierdzeniem uszkodzeń przewodów kominowych lub innych uwag nasuwających się w związku z realizacją niniejszej umowy.

- o. przekazywanie protokołów z przeglądu stanu technicznego sprawności przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej umowy,
- p. sporządzanie protokołów z przeprowadzonych czynności **wg wzorów, stanowiących załączniki nr 3 i 4 do niniejszej umowy oraz w zakresie zgodnym z treścią załącznika nr 2** do niniejszej umowy,
- q. dostarczanie Zamawiającemu kopii homologacji anemometru którym dokonano kontroli ciągów wentylacyjnych,
- r. dostarczanie kopii wszystkich wydanych opinii kominiarskich i odbiorów, których płatnikiem jest lokator lub użytkownik zasobów mieszkaniowych objętych niniejszą umową,
- s. niezwłoczne osobiste stawienie się, w czasie nie dłuższym niż 60 minut, na każde wezwanie Zamawiającego lub innego uprawnionego podmiotu np. Straży Pożarnej, Policji, Straży Miejskiej lub Powiatowego Centrum Zarządzania Kryzysowego, w sytuacji zdarzeń losowych mających związek z realizacją umowy, w szczególności dotyczących pożaru, zadymienia, zapalenia się sadzy w kominie, zatrucia, zacczadzenia lub interwencji Straży Pożarnej, a w przypadku niestawienia się Wykonawcy lub jego upoważnionego przedstawiciela, Zamawiający ma prawo wezwać innego mistrza kominiarskiego na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz naliczenia kar umownych o, których mowa w § 9 niniejszej umowy,
- t. informowanie osoby wyszczególnionej w wyszczególnionemu w § 3 pkt. 2 niniejszej umowy, o wszelkich okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość usług lub opóźnienie terminu ich wykonania, a także o planowanych wyjazdach, urlopach lub innych przyczynach nieobecności Wykonawcy wraz ze wskazaniem osoby (mistrza kominiarskiego) która będzie odpowiedzialna za realizację umowy w szczególności w zakresie określonym w pkt. s niniejszego ustępu,
- u. ustanowienie zastępstwa w osobie innego podmiotu o uprawnieniach i kompetencjach nie niższych, niż Wykonawca sam posiada (upoważnionego mistrza kominiarskiego) w przypadku wyjazdu Wykonawcy na okres dłuższy niż 3 dni i powiadomienie o tym na piśmie kierownika administracji lub zarządcy , przy czym zastępca winien posiadać przy sobie pisemne upoważnienie wydane przez Zamawiającego i posiadać osobiście (lub jego pracownicy) imienny identyfikator w trakcie wykonywania usług.

## § 6. WARTOŚĆ ZAMÓWIENIA

**Strony ustalają następujące stawki za wykonywanie czynności (usług) objętych niniejszą umową:**

1. wykonanie usług określonych w § 1 pkt. 1 (czyszczenie przewodów kominowych), za jeden przewód dymowy, stanowi kwotę: ..... złotych  
(Słownie: ..... ) brutto, w tym podatek od towarów i usług w stawce 8%),
2. wykonanie usług określonych w § 1 pkt. 1 (czyszczenie przewodów kominowych), za jeden przewód spalinowy, stanowi kwotę: ..... złotych  
(Słownie: ..... ) brutto, w tym podatek od towarów i usług w stawce 8%),
3. wykonanie usług określonych w § 1 pkt. 1 (czyszczenie przewodów kominowych), za jeden przewód wentylacyjny, stanowi kwotę: ..... złotych  
(Słownie: ..... ) brutto, w tym podatek od towarów i usług w stawce 8%),
4. wykonanie usług określonych w § 1 pkt. 2 (okresowa kontrola stanu technicznego przewodów) za jeden lokal, stanowi kwotę: .....złotych  
(Słownie: ..... brutto, w tym podatek od towarów i usług w stawce 23%),
5. wykonanie usług określonych w § 1 pkt. 2 (okresowa kontrola stanu technicznego przewodów) za jedną część wspólną, stanowi kwotę: ..... złotych  
(Słownie: ..... ) brutto, w tym podatek od towarów i usług w stawce 23%),

6. Ostateczne wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie usług określonych w § 1 ust. 1 i 2, rozliczone zostanie ryczałtowo-ilościowo, na podstawie rzeczywiście wykonanych prac, dla każdej wspólnoty mieszkaniowej odrębnie, zgodnie ze stawkami jednostkowymi określonymi w ust. 1-5 niniejszego paragrafu.

7 Na podstawie oferty Wykonawcy z dnia 29.03.2021r., stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy, strony ustalają ryczałtowe ceny jednostkowe za realizowanie poszczególnych zleceń jednorazowych, wykonywanych wg potrzeb, określonych w § 1 pkt. 3 niniejszej umowy:

1. opinia kominiarska ..... zł ( w tym 23% VAT)
2. udrożnienie przewodu kominowego za pomocą bolca ..... zł (w tym 8% VAT)  
lub przebijaka bez wykucia otworów pomocniczych - za 1szt/przewodu
3. odgruzowanie i udrożnienie przewodów kominowych  
lub usuwanie gniazd ptaków z wykuciem ..... zł (w tym 8% VAT)  
otworów pomocniczych – za 1szt przewodu
4. badanie – pomiar obecności tlenu  
węglu w lokalu – za lokal ..... zł (w tym 8% VAT)
5. wypalanie przewodu kominowego z  
zalegającego kreożotu (smoły) ..... zł (w tym 8% VAT)
6. sprawdzenie przewodu za pomocą kamery  
inspekcyjnej na podczerwień wraz z zapisem  
na płycie CD-R - za jeden przewód kominowy ..... zł (w tym 8% VAT)  
bez względu na ilość kondygnacji i  
wymiaru przewodu - za 1szt przewodu
7. Odsmołowanie przewodu kominowego ..... zł (w tym 8% VAT)
8. sporządzenie dokumentacji wraz  
z pomiarami i dokumentacją fotograficzną ..... zł (w tym 23% VAT)  
(przy nagłej interwencji) (ekspertyza) – za budynek
9. ustalenie przyczyny wadliwego działania urządzeń grzewczych  
odprowadzających spaliny z wydaniem ekspertyzy zawierającej ..... zł (w tym 23% VAT)  
wskazania rozwiązań technicznych – za 1 lokal
10. ustalenia przyczyny wadliwego działania wentylacji w lokalach,  
a w tym braku prawidłowej cyrkulacji powietrza wraz z ..... zł (w tym 23% VAT)  
wydaniem ekspertyzy zawierającej wskazania rozwiązań  
technicznych – za 1 lokal
11. przeprowadzenia inwentaryzacji urządzeń  
grzewczo-kominowych,  
w budynkach łącznie ze sporządzeniem ..... zł (w tym 23% VAT)  
niezbędnych szkiców i rysunków oraz opisem stanu  
technicznego – za 1 budynek
12. przeprowadzenie próby szczelności przewodu  
kominowego z pomiarem obecności tlenu węgla  
w lokalu – za lokal ..... zł (w tym 8% VAT)
13. Koszt przyjazdu na interwencję (bez kosztu protokołu) ..... zł (w tym 8% VAT)

8. Wszystkie ceny jednostkowe, określone w niniejszym paragrafie, mają charakter ryczałtowy i nie będą podlegały waloryzacji lub negocjacji w okresie trwania niniejszej umowy, z wyjątkiem zmiany stawki podatku od towarów i usług, o ile nastąpi ona w czasie trwania umowy.

#### **§ 7.**

#### **WYNAGRODZENIE**

1. Zamawiający (każda wspólnota mieszkaniowa odrębnie) zapłaci Wykonawcy za faktycznie wykonane usługi wymienione w §1, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.
2. Podstawą do wystawienia faktury za czyszczenie przewodów są wpisy dokonywane przez Wykonawcę w książkach kontroli kominiarskiej potwierdzone przez osobę upoważnioną przez Zamawiającego.
3. Podstawą do wystawienia faktury za przeglądy przewodów są dostarczone przez Wykonawcę protokoły zatwierdzone przez Zamawiającego, sporządzone na podstawie wzorów stanowiących załączniki nr 3 i 4 do niniejszej umowy.
4. Fakturę należy wystawić w terminie **3-ch dni** roboczych po Zatwierdzeniu wykonania usługi przez przedstawiciela Zamawiającego.
5. Zapłata za fakturę będzie realizowana przez każdą wspólnotę mieszkaniową odrębnie, na rachunek bankowy wskazany w fakturze, związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, zgłoszony do wykazu kont bankowych tzw. Białej Listy Podatników, pod rygorem odmowy zapłaty.
6. Zapłata wykonana zostanie w terminie **30 dni** od dnia doręczenia do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. kompletnych dokumentów rozliczeniowych wraz z fakturą VAT (lub rachunkiem). Za datę płatności strony przyjmują dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego (danej wspólnoty mieszkaniowej).

#### **§ 8.**

#### **ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY ZA SZKODY**

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego (wobec każdej wspólnoty mieszkaniowej odrębnie) i osób trzecich za wszelkie szkody wynikające z nienależytego wykonania umowy lub niewykonania umowy.
2. Jeżeli w czasie wykonywania przedmiotu zamówienia powstaną szkody na skutek działań Wykonawcy, a Wykonawca ich nie naprawi w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Zamawiający (dana wspólnota mieszkaniowa) ma prawo skorzystać z prawa zatrzymania wypłaty wynagrodzenia za te usługi do czasu naprawienia szkody.

#### **§ 9.**

#### **KARY UMOWNE**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu (danej wspólnocie mieszkaniowej) kary umowne:
  1. w przypadku stwierdzenia dokonania przez Wykonawcę wpisu o wykonaniu czyszczenia przewodów bez faktycznego wykonania tego czyszczenia, Zamawiający (dana wspólnota mieszkaniowa) obciąży Wykonawcę karą umowną w wysokości 200% należności, jaka przypadłaby Wykonawcy za faktyczne wykonanie czyszczenia danych przewodów,
  2. w przypadku nieuzasadnionego przekroczenia terminów, określonych w harmonogramach stanowiących załączniki nr 5 i 7 do niniejszej umowy, w wysokości 10 zł, za każdy dzień przekroczenia tych terminów, za każdy stwierdzony przypadek,
  3. w przypadku nieuzasadnionego nieusunięcia sadzy lub innych zanieczyszczeń z wyczystek przewodów kominowych, po każdym okresowym czyszczeniu przewodów kominowych, w wysokości 100% wynagrodzenia za czyszczenie przewodów kominowych w danym budynku, za każdy przypadek stwierdzony (za ilość przewodów, w których stwierdzone zostaną pozostawione zanieczyszczenia lub sadze),
  4. z tytułu niestawienia się Wykonawcy lub niezapewnienia zastępstwa innego mistrza kominiarskiego na każde wezwanie Zamawiającego (danej wspólnoty mieszkaniowej, bez względu na porę dnia i nocy, przez 7 dni w tygodniu), dotyczące zdarzeń losowych, mających związek z pożarem, zadymieniem, zatruciem spalinami, zacczadzeniem lub interwencją Straży Pożarnej w wysokości 500,00zł za każdy stwierdzony przypadek,
  5. za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego (daną wspólnotę mieszkaniową) z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20.000,00zł (dwadzieścia tysięcy złotych).
2. Zamawiający (dana wspólnota mieszkaniowa) może zlecić wykonanie usług innemu Wykonawcy, na koszt i ryzyko Wykonawcy w przypadku ich nie wykonania przez Wykonawcę w terminie dodatkowym wyznaczonym przez Zamawiającego w formie pisemnej.
3. Dopuszcza się możliwość egzekwowania kar umownych oraz zwrotu kosztów poniesionych na podstawie ust. 2 niniejszego paragrafu, przy rozliczeniach stron .

## **§ 10.**

### **UBEZPIECZENIE**

1. Celem wyłączenia odpowiedzialności materialnej Zamawiającego z tytułu szkód powstałych w trakcie realizacji umowy, Wykonawca zobowiązany jest do posiadania opłaconej polisy od odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą niż 50 000zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Polisa stanowić będzie integralną część niniejszej umowy.
2. W przypadku polisy ubezpieczeniowej, której ważność kończy się przed końcem terminu obowiązywania niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do przedłużenia ubezpieczenia lub zawarcia nowego ubezpieczenia od odpowiedzialności Cywilnej na kwotę nie mniejszą niż określono w ust. 1, z zachowaniem ciągłości ubezpieczenia, Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu.

## **§ 11.**

### **ZMIANY DO UMOWY**

1. W razie zmiany podmiotu zarządzającego nieruchomością danej wspólnoty mieszkaniowej, Zamawiający niezwłocznie powiadomi Wykonawcę o zmniejszeniu zakresu podmiotowego niniejszej umowy.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.

## **§ 12.**

1. Strony zgodnie postanawiają, że zobowiązanie Zamawiającego nie ma charakteru solidarnego, a każda ze wspólnot mieszkaniowych, będących zamawiającym odpowiada wyłącznie za własne działania i zaniechania.
2. Uchybienia w realizacji umowy przez jedną ze wspólnot mieszkaniowych są bez znaczenia dla pozostałych wspólnot mieszkaniowych.
3. Uprawnienia zamawiającego nie mają charakteru solidarnego, a Wykonawca ma obowiązek spełnić swe zobowiązanie zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszej umowie.

## **§ 13.**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszystkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
4. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania umowy, rozstrzygać będzie sąd powszechny, właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.
5. Wszelkie oświadczenia woli stron umowy składane będą w formie elektronicznej, za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany przez strony niniejszej umowy. Oświadczenie takie jest uważane za skutecznie złożone drugiej stronie umowy z chwilą, gdy operator poczty elektronicznej umożliwił adresatowi jej odczytanie na serwerze poczty elektronicznej, bez względu na to, czy wiadomość ta została odczytana, czy też nie.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zamawiający, a trzeci Wykonawca.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

#### Wykaz załączników:

1. Załącznik nr 1: Oferta Wykonawcy z dnia .....
2. Załącznik nr 2: Zakres usług kominiarskich,
3. Załącznik nr 3: Wzór protokołu z okresowej kontroli kanałów kominowych,
4. Załącznik nr 4: Wzór potwierdzenia dokonania kontroli w lokalach mieszkalnych,
5. Załącznik nr 5: Harmonogram przeglądu przewodów kominowych,
6. Załącznik nr 6: Polisa ubezpieczeniowa,
7. Załącznik nr 7: Harmonogram wykonywania czyszczeń przewodów kominowych,
8. Załącznik nr 8: Wydruk informacji o Wykonawcy z CEIDG / KRS

**ZAKRES USŁUG KOMINIARSKICH****Zakres czynności usług okresowego czyszczenia oraz utrzymania drożności kanałów**

1. Czyszczenie i udrożnienie kanałów wentylacyjnych – **1 raz w roku**

2. Czyszczenie i udrożnienie kanałów spalinowych – **2 razy w roku**

3. Czyszczenie i udrożnienie kanałów dymowych z wybraniem i usunięciem sadzy poza teren obiektu  
– **4 razy w roku**

4. Usługi okresowego czyszczenia kanałów i przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych wymagają zapewnienia drożności, szczelności i ciągu kanałów. każdorazowo czyszczenie kończy się wybraniem z kanałów i wywiezieniem odpadów we własnym zakresie.

5. Usługi kominiarskie powinny być wykonane zgodnie z przepisami technicznymi, przeciwpożarowymi rzemiosłem kominiarskim, przepisami BHP oraz w sposób nie powodujący powstania jakichkolwiek szkód w mieniu wspólnoty mieszkaniowej i mieniu indywidualnym posiadacza lokalu.

6. Wszelkie nieprawidłowości stwierdzone w trakcie czyszczenia przewodów kominowych Wykonawca zgłasza w formie pisemnej przedstawicielowi Zamawiającego. W przypadkach, gdy mogą one stanowić zagrożenie utraty zdrowia lub życia ludzi Wykonawca jest zobowiązany:

- a) zawiadomić niezwłocznie o takim zagrożeniu Zamawiającego,
- a) powiadomić mieszkańców budynku o istniejącym zagrożeniu z zaleceniem wstrzymania się od korzystania z urządzeń stanowiących źródło zagrożenia do czasu jego usunięcia,
- b) usunąć we własnym zakresie przyczynę zagrożenia, informując o tym Zamawiającego,
- c) uzgodnić niezwłocznie z Zamawiającym sposób usunięcia przyczyny zagrożenia - o ile jego usunięcie wymaga podjęcia czynności nie przewidzianych niniejszą umową.

**Przegląd stanu technicznego kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych**

7. Przeprowadzenie okresowej kontroli przewodów wentylacyjnych, spalinowych dymowych wyłącznie przez osoby legitymujące się dyplomem mistrza kominiarskiego,, według wzoru będącego załącznikiem nr 3 i 4 do umowy – **1 raz w roku (wg harmonogramu)** obejmujące:

- 7.1. sprawdzenie drożności przewodów kominowych
- 7.2. stan techniczny głowic i nasad kominowych
- 7.3. siły ciągu kominowego
- 7.4. czy nie występują uszkodzenia
  - a) przewodów kominowych
  - b) kanałów czopuchów, rur i łączników,
  - c) wyłazów, drzwiczek kominowych, rewizyjnych, wyciorowych, ław i drabin kominiarskich,
  - d) oraz innych elementów kominowych (opisać jakich)
- 7.5. czy odbywa się okresowe czyszczenie przewodów kominowych
- 7.6. czy istnieje dogodny dostęp do przewodów kominowych, kanałów, czopuchów, rur, nasad i tworów do wybierania zanieczyszczeń,
- 7.7. czy dokonano samowolnych zmian w podłączeniach kominowych dymowych, spalinowych i wentylacyjnych
- 7.8. czy są pobielone kominy na strychu,
- 7.9. czy są składowane materiały łatwopalne na strychach przez które przechodzą przewody kominowe.
- 7.10. czy nie występują inne nieprawidłowości mogące spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia w nieruchomości w tym skontrolowanie cyrkulacji powietrza w lokalu, sposobu i typu zamontowanych kratki wentylacyjnych nawiewnych i wywiewnych w pomieszczeniach bez otworów okiennych, w kuchniach i łazienkach,

8. Zebranie potwierdzeń wykonania usług kominiarskich na załącznikach nr 3 i 4 do umowy.

9. Sporządzenie, w przypadku stwierdzenia usterek, protokołu określającego zakres usterek, zalecenia oraz wyznaczenie terminu na ich usunięcie. Jeśli usunięcie stwierdzonych usterek leży po stronie lokatora, protokół musi zostać podpisany przez ww. i przedstawiciela ZGM w rejonie. Jeśli usunięcie stwierdzonych usterek leży po stronie zamawiającego, protokół musi być podpisany przez przedstawiciela ZGM w rejonie.



10. Sprawdzenie prawidłowości usunięcia usterek i ponowne wydanie opinii dopuszczającej kominy (wentylacyjne, spalinowe, dymowe) do eksploatacji, w postaci „Protokołu z okresowej kontroli kanałów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych, dymowych)”, według wzoru będącego załącznikiem nr 3 do umowy.

11. Oznaczenia podłączeń powinny być czytelne dla Zamawiającego .

12. Właściciel, zarządca i najemca powinien być niezwłocznie poinformowany na piśmie o występujących zagrożeniach, nieprawidłowościach dot. urządzeń grzewczo kominowych w tym również o braku dostępu do pomieszczeń przynależnych i lokali, w których znajdują się drzwiczki wyczystne i rewizyjne, włązy dachowe itp.

**UWAGA!!**

**Wykonawca ma obowiązek zapoznania się z protokołami z poprzednich kontroli a także zgłoszeniami użytkowników lokali dot. usterek, wad, uszkodzeń i zniszczeń przewodów kominowych, urządzeń grzewczych a także wentylacji nawiewno-wywiewnych.**

Zakres czynności usług kominiarskich został opracowany w oparciu o niżej wymienione przepisy prawne:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 1202)
1. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r.  
w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych  
(Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 ze zmianami)
2. Ustawa z dnia 24.08.1991 o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 620)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 1025)
4. Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks Wykroczeń (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 618)
5. Obowiązujące Polskie Normy

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

## PROTOKÓŁ

.....  
pieczęć Zakładu Kominiarskiego

**okresowa kontrola przewodów kominowych – dymowych, grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych**

Kontrola polegająca na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności przewodów kominowych w budynku będącym własnością

.....  
położonym w ..... przy  
ul. ....nr.....  
została przeprowadzona przez uprawnionego mistrza kominiarskiego

.....  
w oparciu o art.62 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r.(Dz. U. 2013r. poz.1409 –tekst jednolity z późniejszymi zmianami)oraz stosownie do wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych ,przepisów szczegółowych i obowiązujące normy techniczne .

Kontrolą objęto przewody kominowe- dymowe, grawitacyjne przewody spalinowe oraz wentylacyjne łącznie z elementami

budowlanymi (urządzeniami pomocniczymi) mającymi bezpośredni związek z prawidłowym i bezpiecznym ich funkcjonowaniem.

**UWAGA ; w zakres okresowej kontroli przewodów kominowych nie wchodzi inwentaryzacja tych przewodów.**

**W wyniku kontroli stwierdzono :**

L.p.	Przedmiot kontroli technicznej	ocena	ocena	uwagi ,uzupełnienia
1	2	3	4	5
1	Drożność przewodów kominowych	drożne	niedrożne	
2	Ciąg kominowy (podciśnienie) przy dopływie powietrza z zewnątrz do pomieszczeń	prawidłowy	Nieprawidłowy brak	
3	Dostęp do czyszczenia i kontroli przewodów kominowych	dobry	Utrudniony brak	
4	Ogólny stan techniczny (przydatność uszkodzenia)  1. przewodów kominowych na całej ich długości 2..kanałów, czopuchów, rur, łączników 3. nasad kominowych 4. drzwiczek wyczystnych i rewizyjnych	dobry dobry dobry dobry	wadliwy wadliwy wadliwy wadliwy	
5	Czy pomieszczenia , w których zainstalowane są urządzenia grzewcze (na opał stały , ciekły lub gazowy ) posiadają zainstalowane urządzenia wentylacyjne nawiewno- wywiewne	tak	nie	

- |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | Czy występują inne stwierdzone w trakcie kontroli i nieprawidłowości i usterki mogące stanowić zagrożenie np.: materiały łatwopalne przy kominach , niepobielone kominy w obrębie strychu ,nieprawidłowe podłączenia, brak lub uszkodzone urządzenia pomocnicze ( włazy, drabiny, ławy kominiarskie, brak zabezpieczenia przewodów spalinowych przed destrukcyjnym oddziaływaniem spalin ) , wymienić jakie występują : |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Bliższy opis występujących nieprawidłowości lub zastrzeżeń – na odwrocie protokołu.**

**Właściciel ( Zarządca) obiektu budowlanego przyjął do wiadomości , że zgodnie z art.70 Ustawy Prawo Budowlane wyżej wymienione nieprawidłowości , uszkodzenia, braki , podlegają obowiązkowemu usunięciu (naprawie) w trakcie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznej przydatności obiektu budowlanego lub jego części.**

**Protokół sporządzono i podpisano w dniu .....**

**Termin następnej kontroli .....**

**Protokół otrzymują :**

a). Właściciel , Zarządca obiektu budowlanego

b). A/A

c). Właściwy organ Państwowego Nadzoru Budowlanego (w przypadku występowania zagrożeń)

.....  
pieczęć i podpis właściciela – zarządcy

.....  
pieczęć i podpis przeprowadzającego kontrolę

**UWAGA; niepotrzebne skreślić**

## PROTOKÓŁ

z okresowej kontroli przewodów kominowych – dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz podłączeń w lokalu będącym własnością (w użytkowaniu):

imię i nazwisko

użytkownika.....

Adres :.....

**Po zapoznaniu się z dokumentacją techniczną dla przedmiotowego mieszkania oraz protokołem z poprzedniej kontroli stwierdzono co następuje:**

- |                                                                                                 |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> kocioł C.O-etaż na opał stały posiada wentylację wywiewną grawitacyjną | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> kocioł C.O-etaż na opał stały posiada wentylację wywiewną mechaniczną  | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> kocioł C.O-etaż na opał stały posiada wentylację nawiewną              | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> kocioł C.O- GAZ posiada wentylację wywiewną grawitacyjną               | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> kocioł C.O- GAZ posiada wentylację wywiewną mechaniczną                | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> kocioł C.O- GAZ posiada wentylację nawiewną                            | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> gazowy podgrz.wody posiada wentylację wywiewną grawitacyjną            | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> gazowy podgrz.wody posiada wentylację wywiewną mechaniczną             | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> gazowy podgrz.wody posiada wentylację nawiewną                         | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Lokal posiada piece kaflowe lub stalowe stałopalne                     | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Lokal posiada kominek – z paleniskiem otwartym                         | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Lokal posiada kominek – zamknięty wkład kominkowy                      | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> należy wykonać dopowietrzenie lokalu montując nawietrzaki okienne      | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> należy wykonać wentylację wywiewną                                     | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> należy wykonać wentylację nawiewną                                     | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> urządzenia grzewcze dopuszcza się do dalszej eksploatacji              | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> instalację nawiewno-wywiewną dopuszcza się do dalszej eksploatacji     | tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> |

☐ należy zaprzestać eksploatacji urządzeń ogrzewczych do dnia wykonania następujących zleceń: .....

**UWAGI :**.....

.....

.....

Stosowanie wentylacji mechanicznej przy atmosferycznych kotłach gazowych, gazowych podgrzewaczach wody, kotłach C.O-etaż na opał stały , trzonach kuchennych na opał stały , jest niezgodne z przepisami PB i P.Poż.

Właściciel ( Zarządca) obiektu budowlanego przyjął do wiadomości, że zgodnie z art.70 Ustawy Prawo Budowlane wyżej

wymienione nieprawidłowości, uszkodzenia, braki, podlegają obowiązkowemu usunięciu (naprawie) w trakcie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznej przydatności obiektu budowlanego lub jego części.

**Stosownie do w/w przepisów kopię protokołu otrzymują:**

**1. użytkownik lokalu (najemca-właściciel) zobowiązany do usunięcia nieprawidłowości**

## **2. zarządca budynku**

### **3. PINB w Wałbrzychu w przypadkach stwierdzenia stanu zagrożenia**

Oględziny-kontrola została przeprowadzona w oparciu o: art. 62 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r ( Dz.U. 2013 poz. 1409 ze zmianami), Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.Nr.74 z 1999r poz.836 ze zmianami), Ustawę o ochronie przeciwpożarowej budynków (Dz. U. 2010r. Nr 109 poz.719); Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16.06.2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U nr 121 poz. 1138 z 2003 z późn. Zmianami.

Z protokołem zapoznałem się: ..... data.....