

**Wzór umowy NR ...../P/ROM...../.....  
na usługi kominiarskie**  
(na każde zadanie zostanie zawarta odrębna umowa )

zawarta w dniu ....., pomiędzy:

**Administracją Domów Miejskich „ADM” Spółką z o.o.** z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Śniadeckich 1, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000124375, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki o kapitale zakładowym 59.478.000,00 zł. którą reprezentują:

- Cezary Domachowski – Prezes Zarządu,  
- Roman Dembek – Wiceprezes Zarządu,  
zwaną dalej w tekście umowy „**ZAMAWIAJĄCYM**”

a

.....  
.....  
.....  
NIP..... REGON.....

zwanym/ą w dalszej treści umowy „**WYKONAWCĄ**”

*Niniejsza umowa jest konsekwencją zamówienia realizowanego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013r., poz.907, ze zmianami) oraz następstwem wyboru przez Zamawiającego oferty wyłonionej w postępowaniu nr 175/P/2016 na zadanie nr ....., prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego.*

**§ 1**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi kominiarskie polegające na:

- 1) usuwaniu zanieczyszczeń z przewodów dymowych od palenisk opalanych paliwem stałym – częstotliwość - **4 razy w roku** (co najmniej raz na kwartał )
- 2) usuwaniu zanieczyszczeń z przewodów spalinowych od palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym – częstotliwość - **2 razy w roku** (co najmniej raz na 6 miesięcy )
- 3) usuwaniu zanieczyszczeń z przewodów wentylacyjnych – **1 raz w roku** – zgodnie z § 34 ust.2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r., Nr 57; poz. 353 )
- 4) okresowej kontroli technicznej przewodów kominowych w oparciu o art.62 ustawy Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 roku (Dz. U. 2013.1409 t.j. z późn. zm.) – w terminach ustalonych z Zamawiającym (potwierdzonych zaakceptowanym przez obie strony harmonogramem).
- 5) usuwaniu ptasich gniazd z przewodów kominowych – na zlecenie zamawiającego wg potrzeb
- 6) sporządzaniu i wydawaniu opinii w sprawie prawidłowego działania podłączeń kominowych, wskazania rozwiązań prawidłowych podłączeń - na zlecenie zamawiającego wg potrzeb – w nieprzekraczalnym terminie 7 dni kalendarzowych od zgłoszenia.
- 7) sporządzaniu opinii wstępnych dla pustostanów oraz dla innych lokali, budynków zarządzanych przez poszczególne ROM dla celów projektowych - na zlecenie zamawiającego wg potrzeb (w tym również lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ADM i w obcym zarządzie) – terminie 7 dni kalendarzowych od zgłoszenia

2. Przez usuwanie zanieczyszczeń z przewodu kominowego należy rozumieć czyszczenie przewodu na całej długości wraz z głowicą lub jej częścią wystającą ponad dach oraz usunięcie sadzy i popiołu z odbiorem powstałych odpadów dla przewodów od palenisk opalanych paliwem stałym. Usunięcie sadzy i popiołu odbywać się winno według potrzeb, jednakże nie rzadziej niż 1 raz w roku w okresie pomiędzy sezonami grzewczymi.

3. Pojęcie „okresowej kontroli” rozumie się jako sprawdzenie zgodności połączeń stanu faktycznego z obowiązującymi przepisami. W ramach okresowej kontroli Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia dla Zamawiającego rysunku (szkicu), który przedstawia rzut poziomu dachu z wyrysowanymi przewodami i z zaznaczeniem ich drożności, szczelności, ilości i rodzaju połączeń urządzeń gazowych i wentylacyjnych ze wskazaniem ewentualnych uwag bądź zaleceń o stanie przewodów i prawidłowości połączeń.

## § 2

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje w okresie **od dnia 01.01.2017r. do 31.12.2017r.**
2. Czynności, o których mowa w §1 ust. 1 pkt. 1) będą wykonywane 4 razy w roku (co najmniej raz na kwartał) w terminie do ostatniego dnia danego kwartału.
3. Czynności, o których mowa w §1 ust. 1 pkt. 2) będą wykonywane 2 razy w roku (co najmniej raz na 6 miesięcy) – odpowiednio w I i II półroczu 2016r.
4. Czynności, o których mowa w §1ust.1 pkt. 3) będą wykonywane 1 raz w roku w terminie do 31.12.2017r.
5. Czynności, o których mowa w §1 ust. 1 pkt. 4) będą wykonywane wg harmonogramu, o którym mowa w § 7 ust.1 – stanowiącym załącznik do niniejszej umowy
6. Czynności, o których mowa w §1 ust. 1 pkt. 5) , 6) i 7) będą wykonywane na podstawie pisemnego zgłoszenia podpisanego przez Kierownika ROM, w zależności od faktycznych potrzeb Zamawiającego

## § 3

**( zapis § 3 zawiera postanowienia alternatywne, odpowiednio do przypadku wykonywanie zamówienie siłami własnymi, konsorcjum lub /i będzie korzystał z podwykonawców)**

- \*1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać siłami własnymi pełen zakres rzeczowy robót.
- \*2. Przedmiot umowy zostanie wykonany siłami wykonawców - uczestników konsorcjum związanych umową konsorcjalną. Wykonawcy/uczestnicy konsorcjum ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie przedmiotu umowy.
- \*3. Wykonawca wykona zakres robót: ..... przy pomocy podwykonawcy. Wykonawca odpowiada za działania podwykonawcy, jak za działania własne. Zastosowanie znajduje regulacja art. 647 § 2 k.c.
- \*4. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy, w tym za prace, które wykonuje przy pomocy podwykonawców.
- \*5. W umowach z podwykonawcami Wykonawca powinien zapewnić, aby suma wszystkich wynagrodzeń ustalona w nich za zakres prac wykonanych w podwykonawstwie nie przekroczyła wynagrodzenia przypadającego na ten zakres prac w niniejszej umowie.

## § 4

1. Zakres przedmiotu wyszczególniony w § 1 ust. 1), 2), 3), 4) umowy został określony w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, stanowiącym wykaz nieruchomości z podaniem ilości przewodów.
2. Usługi wyszczególnione w § 1 ust. 5) Wykonawca zobowiązany jest wykonać w terminie do **48 godzin** od telefonicznego zgłoszenia dokonanego przez kierownika ROM lub innej osoby przez niego upoważnionej. Zgłoszenie takie będzie dodatkowo potwierdzane przez Zamawiającego faxem na nr Wykonawcy ..... lub pocztą elektroniczną na adres e-mail.....
3. Usługi wyszczególnione w § 1 ust. 6), Wykonawca zobowiązany jest wykonać w terminie **7 dni kalendarzowych** od telefonicznego zgłoszenia dokonanego przez kierownika ROM lub innej osoby przez niego upoważnionej. Zgłoszenie takie będzie dodatkowo potwierdzane przez Zamawiającego faxem na nr Wykonawcy ..... lub pocztą elektroniczną na adres e-mail.....

4. Usługi wyszczególnione w § 1 ust. 7) Wykonawca zobowiązany jest wykonać w terminie **7 dni kalendarzowych** od telefonicznego zgłoszenia dokonanego przez kierownika ROM lub innej osoby przez niego upoważnionej. Zgłoszenie takie będzie dodatkowo potwierdzane przez Zamawiającego faxem na nr Wykonawcy ..... lub pocztą elektroniczną na adres e-mail.....
5. Wykonawca akceptuje bez zastrzeżeń fakt, iż w przypadku wyłączenia z użytkowania, zmiany własności nieruchomości, lub zarządcy, przyjmowania nowych budynków w zarząd, rozbiórki budynku lub innych zdarzeń, których nie można było przewidzieć w momencie sporządzenia niniejszej umowy, wykaz, o którym mowa w ust. 1, ulegać będzie zmianom.
6. O wyłączeniu nieruchomości kierownik właściwego ROM powiadomi Wykonawcę pisemnie w trybie natychmiastowym.
7. W związku ze zmniejszeniem zakresu umowy przez Zamawiającego, Wykonawcy nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze.

## **§ 5**

1. Wykonawca zobowiązany jest posiadać przez cały czas trwania umowy ubezpieczenie z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z przedmiotem umowy oraz od odpowiedzialności cywilnej za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków wyrządzone osobom trzecim. Wykonawca winien jest na każdorazowe wezwanie zamawiającego dostarczyć kopię aktualnej polisy wraz z dowodem opłacenia składki
2. W przypadku niedopełnienia powierzonych obowiązków, Wykonawca przyjmuje na siebie obowiązek regulowania kar nałożonych przez właściwe organy lub do pokrycia innych szkód będących wynikiem zaniedbania.
3. W przypadku obciążenia Zamawiającego karami, o których mowa w ust. 2, Zamawiający będzie refakturował je na Wykonawcę i potrącał z należnego wynagrodzenia.

## **§ 6**

1. Do obowiązków ZAMAWIAJĄCEGO należy utrzymanie w należytym stanie urządzeń kominowych oraz urządzeń umożliwiających dostęp do kanałów, kominów, otworów do czyszczenia (włazy na dach, drabiny, ławy kominarskie).
2. **Do obowiązków WYKONAWCY należy:**
  - 1) Wykonanie czynności zgodnie z zakresem wskazanym w § 1 niniejszej umowy,
  - 2) dostarczenie w trzech egzemplarzach protokołów z przeprowadzonej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych wraz z zaleceniami pokontrolnymi, będących podstawą do dokonania wpisu do książki obiektu o dokonanych czynnościach sprawdzenia stanu technicznego przewodów. W ramach okresowej kontroli Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia dla Zamawiającego rysunku (szkicu), który przedstawia rzut poziomego dachu z wyrysowanymi przewodami i z zaznaczeniem ich drożności, szczelności, ilości i rodzaju połączeń urządzeń gazowych i wentylacyjnych ze wskazaniem ewentualnych uwag bądź zaleceń o stanie przewodów i prawidłowości połączeń.
  - 3) Uzyskanie od przedstawiciela Zamawiającego potwierdzenia wykonanych usług.
  - 4) Zagwarantowanie prawidłowego użytkowania przewodów i kanałów kominowych w budynkach po czynnościach sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych i prawidłowości połączeń zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836, z późniejszymi zmianami ).

## **§ 7**

1. Świadczenie usług , o których mowa w § 1 ust. 1 punkt 4) odbywać się będzie na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę harmonogramu prac, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.
2. W sytuacjach awaryjnych WYKONAWCA przystąpi do niezwłocznego usunięcia szkody w czasie nie dłuższym niż 2 godziny licząc od telefonicznego zgłoszenia przez ZAMAWIAJĄCEGO.
3. Wymagania, o których mowa w art.29 ust. 3a ustawy : zamawiający wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art.22 par.1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2014r., poz.1502, z późn. zm.) :

- a) inne niż podwykonawcy lub dalsi podwykonawcy osoby, które wykonawca lub podwykonawca zatrudni do wykonywania usług (czynności) kominiarskich wymienionych w pkt.4.3. ust.1) niniejszej SIWZ - winny być zatrudnione na podstawie umów o pracę.
- b) obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę nie dotyczy osób, które będą kierowały robotami objętymi zamówieniem, a które mogą być zatrudnione przez Wykonawcę w także ramach innych stosunków prawnych dopuszczonych przez prawo.
- c) każdorazowo na żądanie zamawiającego, we wskazanym przez zamawiającego terminie – nie krótszym jednak niż 3 dni robocze – wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu kopie lub wyciągi umów o pracę zawartych przez wykonawcę z pracownikami wykonującymi roboty, o których mowa w punkcie a) powyżej, ewentualnie inny dowód potwierdzający ich zatrudnienie na podstawie umowy o pracę, np. oświadczenie złożone bezpośrednio przez pracownika wykonawcy/podwykonawcy.
- d) naruszenie przez wykonawcę lub jego podwykonawcę powyższych zobowiązań uprawnia Zamawiającego do odstąpienia od umowy (z winy Wykonawcy) po upływie dodatkowego terminu wyznaczonego na usunięcie tych naruszeń.

## § 8

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ustalone na podstawie faktycznie wykonanych usług, których niezmiennie ceny jednostkowe netto zostały określone w ofercie Wykonawcy z dnia..... (załącznik „formularz cenowy”), stanowiącej załącznik do umowy, w następujących wysokościach:
  - a) za usunięcie zanieczyszczeń z przewodów dymowych od palenisk opalanych paliwem stałym w wysokości, netto ..... zł za jeden przewód
  - b) za usunięcie zanieczyszczeń przewodów spalinowych od palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym w wysokości netto ..... zł za jeden przewód
  - c) za usunięcie zanieczyszczeń z przewodów kominowych wentylacyjnych w wysokości netto ..... zł za jeden przewód
  - d) za przeprowadzenie kontroli stanu technicznego przewodów kominowych dymowych i spalinowych w wysokości ..... netto za jeden przewód
  - e) za przeprowadzenie kontroli stanu technicznego przewodów kominowych wentylacyjnych w wysokości zł ..... netto za jeden przewód
  - f) za usunięcie ptasich gniazd z przewodów kominowych w wysokości netto ..... zł za 1 szt.
  - g) za sporządzanie i wydawanie opinii w celu sprawdzenia prawidłowości działania połączeń kominowych, wskazania rozwiązań wykonania prawidłowych połączeń w wysokości .....zł netto za 1 szt.
  - h) sporządzanie opinii wstępnych dla pustostanów oraz dla innych lokali, budynków zarządzanych przez poszczególne ROM do celów projektowych (w tym również lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ADM i w obcym zarządzie - w wysokości netto ..... zł za 1 szt.
2. Do tak naliczonego wynagrodzenia doliczany będzie podatek VAT w obowiązującej wysokości.
3. Na podstawie założonego zakresu usług strony przewidują, iż łączne **wynagrodzenie brutto** z tytułu wykonywania usług w całym okresie obowiązywania umowy – zgodnie z ofertą Wykonawcy – wyniesie ..... zł. Nie zmienia to kosztorysowego charakteru umówionego wynagrodzenia, którego ostateczna wysokość może okazać się zarówno niższa jak i wyższa, a będzie wynikać z faktycznego: zakresu ilości i częstotliwości świadczenia usług, których wykonanie zostanie potwierdzone przez Zamawiającego, przy zastosowaniu cen jednostkowych określonych w ust. 1.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany zakresu usług określonych niniejszą umową polegającej na włączeniu lub wyłączeniu spod usługi określonych nieruchomości, w szczególności w przypadku zmiany własności nieruchomości lub zarządcy, rozbiórki budynku , przejęcia przez Zamawiającego w zarząd nowych nieruchomości. Powyższe nastąpić będzie wskutek pisemnego powiadomienia przesyłanego Wykonawcy przez Kierownika właściwego ROM.
5. W związku ze zmniejszeniem zakresu usługi, o którym mowa w ust. 4 Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze.

6. Podstawą wystawienia faktury przez WYKONAWCĘ będą przedłożone Zamawiającemu protokoły z kontroli stanu technicznego przewodów wraz ze szkicami połączeń w trzech egzemplarzach oraz protokołami wykonania usług czyszczenia potwierdzonymi przez odpowiedzialnego z ramienia Rejonu Obsługi Mieszkańców (zw. ROM) pracownika, bądź upoważnioną przez Zamawiającego inną osobę.
7. Rozliczenie za przedmiot umowy odbywać się będzie fakturami raz na miesiąc w przypadku czyszczenia przewodów i kontroli stanu technicznego, natomiast w przypadku usunięcia gniazd ptasich i opinii każdorazowo po wykonanej usłudze.
8. Wynagrodzenie za wykonane usługi będzie płatne przelewem na konto Wykonawcy wskazane we fakturze VAT w terminie 30 dni od daty dostarczenia faktury do Zamawiającego.
9. Za prawidłowość wystawienia dokumentów finansowo-księgowych odpowiedzialnym czyni się Wykonawcę.

### **§ 9**

Zamawiający nie wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

### **§ 10**

Wszelkie stwierdzone usterki i zagrożenia WYKONAWCA zobowiązany jest zgłosić Zamawiającemu bezzwłocznie, dokonując wpisu do księgi kontroli kominiarskiej znajdującej się w jego posiadaniu jak i w ROM, potwierdzając zgłoszenie pisemnym zaleceniem lub stosowną opinią.

### **§ 11**

1. Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:

1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

a) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z winy leżącej po stronie Wykonawcy - w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 8 ust. 3 umowy.

b) za każdy dzień opóźnienia wykonania czynności wskazanych, w § 1 ust. 1 pkt 1 - 5 - w wysokości 5% wynagrodzenia brutto przypadającego na daną nieruchomość - za każdy dzień zwłoki, jednak łącznie nie więcej niż wartość należnego wynagrodzenia.

c) za każdy dzień opóźnienia wykonania czynności wskazanych, w § 1 ust. 1 pkt 6 i 7 - w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 8 ust. 3 lit. g) i h) należnego za sporządzenie opinii kominiarskiej - za każdy dzień zwłoki, jednak łącznie nie więcej niż wartość należnego wynagrodzenia.

2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z winy leżącej po stronie Zamawiającego w wysokości 20% łącznej wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 8 ust. 3 umowy.

3. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do dokonywania potrąceń z tytułu przysługujących mu w myśl powyższych przepisów kar umownych z wynagrodzenia ustalonego na podstawie faktycznie wykonanych usług.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości faktycznie poniesionej szkody.

### **§ 12**

W przypadku nie realizowania przedmiotu umowy pomimo pisemnego upomnienia, Zamawiający zastrzega sobie prawo do zlecenia wykonania umówionych czynności osobie trzeciej. Wówczas Zamawiający potrąci z wynagrodzenia należnego WYKONAWCY kwotę za wykonanie tych czynności zleconych Wykonawcy zastępczemu lub obciąży Wykonawcę dodatkową fakturą.

### **§ 13**

1. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

2. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

#### **§ 14**

Poza przypadkami określonymi w §13 umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

- 1) Wykonawca pomimo ustalenia dodatkowego terminu nie rozpoczął realizacji usług objętych umową
- 2) Wykonawca wykonuje usługi niezgodnie z umową pomimo pisemnego upomnienia.

#### **§ 15**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Ustawy Prawo zamówień publicznych, właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 16**

Wszelkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku nie dojścia do porozumienia, spory podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 17**

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zamawiający , a jeden Wykonawca.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

.....  
data i podpis

.....