

UMOWA NR .../ZT/U/2026
[kontrolę okresowe obiektów/czyszczenie przewodów kominowych]

Zawarta w dniu ... 2026 r. w Lublinie, pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „CZUBY” z siedzibą w Lublinie ul. Watykańska 6, 20-538 Lublin, o numerze NIP:7120160514, REGON: 000823960 wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr **KRS 0000082134**,
którą reprezentuje:

1. ...
2. ...

zwaną dalej „Zamawiającym”

a:

...

którą reprezentuje:

1. ...
2. ...

zwanym dalej „Zleceniobiorcą”

§ 1

Postanowienia wstępne

Umowa niniejsza zostaje zawarta na wykonywanie :
przeglądów przewodów kominowych i instalacji gazowych,
lub i

czyszczenia przewodów kominowych,
(w zależności od wyniku przetargu)

zgodnie z wymogami art. 62 ustawy Prawo budowlane oraz § 34 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, **w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie**, po rozstrzygnięciu postępowania w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z Regulaminem udzielenia zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „CZUBY” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych (zwana dalej „Umową”).

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Zleceniobiorca zobowiązany jest do wykonywania na rzecz Zamawiającego:

Zakres obejmuje od 1 do 12 części zamówienia zgodnie z zapisami w Rozdziale III oraz IX SIWZ (wpisać zakres prac)

2. Wszelkie prace nie ujęte w zakresie zlecenia, a niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy, Zleceniobiorca winien być uwzględnić w ofercie.
3. Szczegółowy zakres prac, warunki oraz sposób przeprowadzenia robót określają postanowienia niniejszej Umowy wraz z załącznikami określonymi w ust. 5.
4. Przedmiot Umowy winien być wykonany zgodnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, normami, a także przy użyciu narzędzi odpowiadających wymaganiom przepisów prawa i norm, zgodnie ze złożoną ofertą, SIWZ, zaleceniami Zamawiającego oraz na warunkach określonych niniejszą Umową.
5. Integralnymi częściami Umowy są załączniki:

¹ Na szaro zaznaczone elementy edytowalne w ramach docelowej Umowy

- 1) oferta Zleceniobiorcy z załącznikami (kosztorysy ofertowe),
- 2) harmonogram realizacji zlecenia (sporządzony dla każdego osiedla oddzielnie)²,
- 3) polisa OC z tytułu prowadzonej działalności.

§ 3

Termin realizacji

1. Umowa zostaje zawarta na okres dwóch lat, od dnia r. do dnia r.
2. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu Umowy (dla części nr....) ustala się na dzień sporządzenia protokołu wprowadzenia w dany osiedle, dla :
część nr ... Osiedle „.....”:..... trwania Umowy,
a szczegółową realizację przedmiotu Umowy określa harmonogram, stanowiący załącznik do Umowy.
2. Za termin zakończenia zlecenia w poszczególnych Osiedlach Spółdzielni uważa się dzień podpisania protokołu odbioru końcowego danego Osiedla przez osoby upoważnione przez strony Umowy.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany terminu realizacji Umowy w następujących przypadkach:
 - 1) wystąpienia obniżonych temperatur uniemożliwiających kontynuowanie zlecenia powyżej 5 kolejnych dni,
 - 2) wystąpienia ciągłych opadów atmosferycznych uniemożliwiających kontynuowanie zlecenia powyżej 5 kolejnych dni,
 - 3) wystąpienia innych nagłych zmian warunków atmosferycznych takich jak: silne wiatry, huragany, trąby powietrzne, powodzie, śnieżyce, intensywne mgły,
 - 4) wystąpienia innych zdarzeń losowych niezawinionych przez Zleceniobiorcę takich jak: klęski żywiołowe, pożar, epidemie, strajki, wojny.
4. W przypadku wystąpienia przyczyn, o których mowa w ust. 3, strony uzgodnią nowe terminy realizacji przedmiotu niniejszej Umowy. Nowe terminy realizacji zlecenia należy uzgodnić z upoważnionym pracownikiem Spółdzielni z poszczególnych Osiedli.

§ 4

Postanowienia ogólne

1. Zleceniobiorca oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie oraz niezbędne kwalifikacje, lub dysponuje personelem posiadającym takie kwalifikacje, niezbędnymi do należytego wykonania przedmiotu Umowy.
2. Przedmiot Umowy zostanie wykonany siłami własnymi.
3. Zlecenie będzie wykonywane przy czynnym obiekcie.

§ 5

Wynagrodzenie Zleceniobiorcy

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy (dla części nr....²) Zamawiający zapłaci Zleceniobiorcy **wynagrodzenie kosztorysowe**, zgodnie z ofertą dla ...(części).....² w wysokości **... zł netto** powiększone o obowiązujący na dzień wystawienia faktury podatek VAT.
2. Szczegółowy zakres zlecenia określają kosztorysy ofertowe (tab. 1 i 3), o których mowa w § 2.
3. Warunkiem otrzymania wynagrodzenia za każdy rok wykonania Umowy (za każdy wykonany przegląd lub i/czyszczenie ² przeprowadzony w określonym Osiedlu) jest pozytywny odbiór przedmiotu Umowy potwierdzony każdorazowo protokołem zakończenia zlecenia wykonanych prac, podpisanym przez osoby upoważnione przez strony umowy.
4. Faktura końcowa zostanie sprawdzona i zatwierdzona przez Przedstawiciela wyznaczonego ze strony Zamawiającego.
5. Za termin zapłaty uznaje się dzień, w którym Zamawiający polecił swojemu bankowi przelać na konto Zleceniobiorcy określoną kwotę.
6. Zamawiający nie przewiduje wypłacania zaliczek na poczet wykonania przedmiotu Umowy.
7. Płatność wynagrodzenia należnego Zleceniobiorcy określona w ust. 1 nastąpi przelewem na wskazane konto Zleceniobiorcy w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia faktury wystawionej w oparciu o protokół odbioru zlecenia.
8. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem niniejszego zamówienia, w szczególności:
 - 1) koszty prac określonych w §2 Umowy;

² Dotyczy Umowy podpisanej na kilka części zamówienia



- 2) koszty transportu;
 - 3) koszty ubezpieczenia;
 - 4) podatki poniesione zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 5) wszystkie inne, nie wymienione wyżej koszty, które mogą wystąpić w związku z przeprowadzeniem przeglądów lub i/czyszczenie² zgodnie z warunkami Umowy, obowiązującymi przepisami oraz sztuką budowlaną.
9. Zleceniobiorca otrzyma wynagrodzenie kosztorysowe obliczone w ilości jednostek faktycznie wykonanych prac i cen jednostkowych z kosztorysów ofertowych poszczególnych Osiedli, o którym mowa w §2 powiększonych o podatek VAT.
 10. Za ustalenie ilości prac oraz za sposób przeprowadzenia na tej podstawie kalkulacji wynagrodzenia kosztorysowego odpowiada wyłącznie Zleceniobiorca.
 11. Zleceniobiorca oświadcza, że uwzględnił w ofercie wszelkie dane udostępnione przez Zamawiającego oraz wszelkie warunki lokalne, niezbędne do wykonania Umowy.
 12. Dopuszcza się możliwość częściowego fakturowania prac stanowiących przedmiot Umowy na podstawie protokołów odbiorów częściowych zaakceptowanych przez Przedstawiciela Zamawiającego.²

§ 6

Obowiązki Zleceniobiorcy

Do obowiązków Zleceniobiorcy należy w szczególności:

- 1) wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z zapisami zawartymi w SIWZ i postanowieniami zawartymi w niniejszej Umowie oraz obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, bhp, sanitarnymi, przeciwpożarowymi, ochrony środowiska i innymi mającymi zastosowanie, zasadami wiedzy technicznej,
 - 2) ustalenie z Przedstawicielem Zamawiającego sposobu informowania mieszkańców danego budynku o terminie realizacji przedmiotu Umowy,
 - 3) określenie dwóch terminów zasadniczych wykonania przedmiotu Umowy oraz trzeci dodatkowy w terminie 14 dni od terminu zasadniczego dla danego budynku w Osiedlu, zgodnie harmonogramem realizacji zlecenia (sporządzony dla każdego osiedla oddzielnie)²,
 - 4) realizowanie zlecenia w sposób jak najmniej kolidujący z użytkownikami nieruchomości objętych Umową oraz nieruchomości sąsiednich,
 - 5) korzystanie podczas wykonywania kontroli/czyszczenia ze sprawnych technicznie narzędzi, posiadających **aktualne świadectwa kalibracji (wzorcowania)**, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
- Zestawienie urządzeń tj.:
- a) kula kominiarska i kontrolna z odpowiedniej długości liną,
 - b) anemometr cyfrowy,
 - c) ciągiomierz,
 - d) wykrywacz obecności spalin pogazowych,
 - e) latarka,
 - f) radiotelefony – komunikatory,
 - g) detektor (wykrywacz) wycieku gazu (metan, propan-butan).
- 6) umożliwienie przeprowadzenia odbioru zlecenia,
 - 7) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia istniejących na terenie wykonywania prac elementów, urządzeń lub wcześniej wykonanych prac, Zleceniobiorca zobowiązuje się do ich naprawy oraz doprowadzenia do stanu poprzedniego lub lepszego na własny koszt. Zleceniobiorca odpowiada za szkody powstałe w wyniku nienależytego wykonania przedmiotu Umowy, błędów, zaniedbań lub nieprawidłowych ocen stanu technicznego instalacji, w tym za szkody na osobie i mieniu Zamawiającego oraz osób trzecich. Osoba przeprowadzająca **przeglądów lub i/czyszczenia**² ponosi odpowiedzialność zawodową i cywilną za rzetelność, kompletność i prawidłowość dokonanych czynności kontrolnych, sporządzonych protokołów oraz wydanych zaleceń,
 - 8) w przypadku groźby katastrofy budowlanej lub zniszczeń, niezwłoczne powiadomienie Zamawiającego,³

³ Nie dotyczy – jeżeli przedmiot zamówienia obejmuje jedno osiedle

² Dotyczy Umowy podpisanej na kilka części zamówienia



- 9) w przypadku konieczności wykonania prac dodatkowych zastosowane materiały powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie.

§ 7

Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) wyznaczenie Przedstawiciela Zamawiającego do zapewnienia nadzoru w zakresie koordynacji wykonania przedmiotu Umowy,
- 2) rozliczenie się ze Zleceniobiorcą zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej Umowie.

§ 8

Prace dodatkowe

1. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania przez Zleceniobiorcę prac dodatkowych. Zleceniobiorca wraz z bezpośrednio nadzorującym Przedstawicielem Zamawiającego danego Osiedla, przed rozpoczęciem ich realizacji sporządzi protokół konieczności uzasadniający taką potrzebę i uzyska pisemną zgodę Zamawiającego.
2. Kwota wynagrodzenia za **prace dodatkowe** zostanie obliczona na podstawie cen jednostkowych podanych w kosztorysie ofertowym zawierającym ceny jednostkowe za usunięcie drobnych usterek stwierdzonych w czasie przeglądu.
3. Prace dodatkowe, które Zleceniobiorca wykona bez uzyskania pisemnej zgody i zatwierdzenia przez Zamawiającego nie podlegają dodatkowemu wynagrodzeniu.
4. W przypadku wystąpienia prac nie ujętych w kosztorysie ofertowym Zleceniobiorca wykona je na pisemne zlecenie Zamawiającego w oparciu o nośniki cenotwórcze podane w ofercie.

§ 9

Przedstawiciele Zamawiającego i Zleceniobiorcy

1. Przy realizacji zlecenia określonego w §2 Zleceniobiorcę reprezentować będzie:
..... posiadający uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie nr
..... – posiadający kwalifikacje mistrza kominiarskiego potwierdzone Dyplomem Mistrzowskim nr
lub posiadający.....świadczenie kwalifikacyjne o nr.....
2. Osoby upoważnione do nadzoru prac ze strony Zamawiającego (Przedstawiciel Osiedla):
Przedstawiciel Osiedla „Błonie”: ...
Przedstawiciel Osiedla „Łęgi”: ...
Przedstawiciel Osiedla „Poręba”: ...
Przedstawiciel Osiedla „Ruta”: ...
Przedstawiciel Osiedla „Skarpa”: ...
Przedstawiciel Osiedla „Widok”: ...

§ 10

Odbiory zlecenia

1. Ustala się przeprowadzenie następujących rodzajów odbiorów:
 - 1) odbiór częściowy³ - część stanowi osiedle,
 - 2) odbiór końcowy całości przedmiotu zamówienia,
2. Podstawą do zgłoszenia przez Zleceniobiorcę przedmiotu Umowy jest faktyczne przeprowadzenie **przeглядów lub i /czyszczenia²** i sporządzenie protokołów zgodnie z Umową, po potwierdzeniu tego faktu przez Przedstawiciela Zamawiającego.
3. Do odbioru końcowego zlecenia Zamawiający przystąpi w ciągu 14 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia przez Zleceniobiorcę gotowości do tego odbioru.
4. Z czynności odbioru sporządzony zostanie protokół zawierający wszystkie ustalenia dokonane w toku odbioru i podpisany przez obie strony.
5. Dokonanie odbioru końcowego oznacza zakończenie przez Zleceniobiorcę zlecenia w terminie zgłoszenia gotowości do tego odbioru.

6. W razie stwierdzenia nieprawidłowości przy odbiorze końcowym zostaną one zaznaczone w protokole wraz z terminem ich usunięcia przez Zleceniobiorcę.

§ 11

Ubezpieczenie OC

1. Zleceniobiorca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres realizacji zamówienia aktualnej polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej obejmującej prowadzoną działalność oraz czynności objęte przedmiotem Umowy.
2. Zleceniobiorca po każdorazowym odnowieniu polisy OC ma obowiązek przedłożyć Zamawiającemu oryginał polisy do wglądu oraz pozostawić Zamawiającemu jej kserokopię, potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez Zamawiającego, w terminie do 14 dni kalendarzowych od daty wystawienia polisy.

§ 12

Kary umowne / Wypowiedzenie

1. Strony postanawiają o stosowaniu kar umownych za niewłaściwe wykonanie postanowień niniejszej Umowy.
2. Zleceniobiorca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu Umowy - w wysokości 0,6% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §5 ust. 1 Umowy - za każdy dzień zwłoki,
 - 2) za wypowiedzenie Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Zleceniobiorcy - w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §5 ust. 1 Umowy.
3. Zamawiający zapłaci Zleceniobiorcy karę umowną za wypowiedzenie Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w §5 Umowy.
4. W przypadku opóźnienia Zleceniobiorcy w rozpoczęciu prac objętych przedmiotem Umowy powyżej 14 dni kalendarzowych, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia Zleceniobiorcy kary umownej w wysokości 0,6% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia lub prawo wypowiedzenia Umowy przez Zamawiającego z winy Zleceniobiorcy.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
6. Zleceniobiorca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia Zleceniobiorcy.
7. Za zwłokę w zapłacie faktury VAT z przyczyn niezależnych od Zleceniobiorcy, Zamawiający zapłaci odsetki ustawowe.
8. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę z winy Zleceniobiorcy w przypadku gdy Zleceniobiorca, z własnej winy, przerywa wykonywane przeglądy na okres ponad 7 dni, określonym w Umowie na realizację zamówienia.
9. W przypadku przerwania prac przez Zleceniobiorcę, Zamawiający - jeśli nie skorzysta z prawa wypowiedzenia Umowy - może obciążyć Zleceniobiorcę karą umowną za przerwanie prac w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 Umowy.
10. Nadto, stronom przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy we wszystkich przypadkach określonych w odpowiednich w przepisach kodeksu cywilnego, na wynikających z niego zasadach oraz w innych przypadkach, wyraźnie wskazanych w przepisach prawa oraz w treści niniejszej Umowy.
11. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze stron, Zleceniobiorca ma obowiązek wstrzymania realizacji prac w trybie natychmiastowym.
12. Ustalenie wysokości zapłaty za rzeczywiście wykonane, do momentu wypowiedzenia Umowy, prace, dokonane zostanie według wyboru Zamawiającego, na podstawie procentowego określenia ilości wykonanych prac w stosunku do całości przedmiotu Umowy, w oparciu o dokumentację, o której mowa w §2 Umowy, protokoły już istniejących odbiorów oraz odbioru częściowego, przeprowadzonego w związku z wypowiedzeniem.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Zmiana postanowień zawartej Umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

² Dotyczy Umowy podpisanej na kilka części zamówienia



2. Nie dopuszcza się zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Zleceniobiorcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego.
3. Zleceniobiorca wyraża zgodę na umieszczenie jego danych osobowych w bazie danych Zamawiającego i ich przetwarzanie w związku z zawartą Umową, zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Ewentualne spory wynikłe w toku realizacji niniejszej Umowy, których nie uda się rozwiązać polubownie, będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
6. Integralną część niniejszej Umowy stanowią wszystkie wymienione w jej treści załączniki.
7. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach.

.....
ZAMAWIAJĄCY

.....
ZLECENIOBIORCA

 