

WZÓR

UMOWA nr ...../2026

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Działdowie, ul. Nidzicka 17 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000133311, posiadającą numer identyfikacji podatkowej 571-000-24-65 oraz regon nr 000487663 reprezentowaną przez:

1. .... - .....
2. .... - .....

zwaną w treści umowy „**Zamawiającym**”

a

firmą: .....  
.....  
.....,

zwanym w treści umowy „**Wykonawcą**”, o treści następującej:

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca jako podmiot, którego oferta została wybrana w drodze przetargu nieograniczonego przyjmuje do wykonania zakres prac polegający na wykonaniu:

- okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach SML-W w Działdowie oraz w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351);
- czyszczenia przewodów kominowych w terminach i na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109 poz.719).

2. Zakres prac objętych przedmiotem umowy obejmuje w szczególności:

- a) badanie drożności przewodów kominowych poprzez sprawdzenie ciągu kominowego,
- b) sprawdzenie prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych, w tym liczbę i rodzaj podłączeń (kratek wentylacyjnych i urządzeń gazowych) podłączonych do przewodów

kominowych, ocenę czy zapewniony jest dostęp powietrza zewnętrznego w ilości niezbędnej dla potrzeb poprawnego funkcjonowania wentylacji oraz działania urządzeń zasilanych paliwem gazowym, lokalizowanie zainstalowanych urządzeń wymuszających ciąg kominowy,

c) badanie i ocenę szczelności przewodów kominowych,

d) ocenę czynności związanych z czyszczeniem przewodów kominowych,

e) ocenę występowania innych nieprawidłowości mogących wpłynąć na zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców i użytkowników, w tym w razie konieczności badanie i ocenę przyczyn nieprawidłowego funkcjonowania wentylacji oraz zaburzeń w działaniu spalinowych przewodów kominowych,

f) wydanie szczegółowych zaleceń pokontrolnych ze wskazaniem terminu wykonania,

g) wykonanie kompleksowego czyszczenia przewodów kominowych w terminach i na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109 poz.719) w sposób następujący: przewody dymowe – 4 razy w roku (1 raz na kwartał), przewody spalinowe – 2 razy w roku (1 raz na pół roku), przewody wentylacyjne – 1 raz na rok.

3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania w ramach wynagrodzenia określonego w § 5 wszystkich czynności zapewniających realizację zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami jakościowymi oraz warunkami technicznymi ich wykonania.

4. Wykonawca dokona w/w czynności w budynkach wymienionych w załączniku nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

5. Kontrola stanu technicznego przewodów kominowych odbędzie się przy udziale Wykonawcy dokonującego kontroli stanu technicznego instalacji gazowych.

## § 2

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy pisemne upoważnienia do prowadzenia czynności kontrolnych, wystawione dla konkretnych osób uczestniczących w czynnościach kontrolnych.

2. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu na piśmie gotowość przystąpienia do czynności kontrolnych w oparciu o zaakceptowany przez Zamawiającego harmonogram realizacji zamówienia.

3. Przed przystąpieniem do wykonania czynności kontrolnych Wykonawca zobowiązany jest do wcześniejszego powiadomienia użytkowników wszystkich lokali mieszkalnych poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach ze wskazaniem zakresu kontroli, podstawy prawnej jak również wskazania konkretnego dnia i przybliżonej godziny

prowadzonych czynności objętych przedmiotem umowy. Ogłoszenia powinny być wywieszone, z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.

4. Jeżeli Wykonawca nie dokona czynności kontrolnych we wszystkich lokalach mieszkalnych w I terminie z powodu nieobecności lokatora, wówczas zobowiązany jest do wyznaczenia kolejnego terminu oraz poinformowania tych lokatorów o dniu i przedziale godzinowym następnego terminu wykonania czynności kontrolnych w formie pisemnej np. w formie kartek wrzuconych do skrzynki podawczej.

5. W przypadku braku możliwości dokonania czynności kontrolnych, pomimo dwukrotnego wyznaczenia terminu, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie przedstawiciela Zamawiającego na piśmie, w celu podjęcia dalszych kroków umożliwiających realizację wykonania przedmiotu umowy.

### § 3

1. Okres obowiązywania umowy:

- rozpoczęcie – od dnia zawarcia umowy,
- zakończenie – .....

2. Zamawiający może wydłużyć termin, o jakim mowa w § 3 ust. 1 tiret 2 wobec złożonego umotywowanego wniosku przez Wykonawcę w terminie nie później niż na 7 dni przed upływem terminu zakończenia czynności kontrolnych.

### § 4

1. Wykonawca oświadcza, że posiada konieczne doświadczenie i profesjonalne kwalifikacje niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy i zobowiązuje się wykonać umowę z najwyższą starannością uwzględniającą zawodowy charakter działalności Wykonawcy. Przy wykonaniu niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się do posłużenia pracownikami i współpracownikami posiadającymi odpowiednie kwalifikacje, uprawnienia, a także przeszkolonymi z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. Wykonawca dokona wszystkich prac określonych w umowie przy użyciu własnych urządzeń oraz przy udziale własnych pracowników lub współpracowników.

3. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zamawiającemu oraz osobom trzecim, powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w niniejszej umowie, a także powstałe przy wykonaniu przedmiotu umowy (np. awarie, zniszczenia). Odpowiedzialność dotyczy także lekkomyślności i niedbalstwa. Odpowiedzialność obejmuje rzeczywiście poniesioną szkodę i utracone korzyści.

4. Przez nienależyte wykonanie umowy przez Wykonawcę strony w szczególności uznają:

wykonanie umowy w sposób nieterminowy, użycie sprzętu, które nie spełnia oczekiwań i wymogów, a także złamanie przez Wykonawcę, któregokolwiek z zapisów przedmiotowej umowy.

5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za swoich pracowników, współpracowników i inne osoby, którym zleca wykonanie niniejszej umowy oraz za działania tych osób. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania tych osób jak za własne.

#### § 5

1. Za dokonanie okresowej kontroli przewodów w budynkach mieszkalnych Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości ..... zł netto (słownie: .....)

plus należny podatek VAT - za lokal mieszkalny.

2. Za dokonanie okresowej kontroli przewodów w siedzibie Spółdzielni Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości .....zł netto (słownie: .....)

plus należny podatek VAT.

3. Za czyszczenie przewodu wentylacyjnego Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... zł) plus należny podatek VAT – za kanał.

4. Za czyszczenie przewodu spalinowego Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... zł) plus należny podatek VAT – za kanał.

5. Za czyszczenie przewodu dymowego Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... zł) plus należny podatek VAT – za kanał.

6. Łączne wynagrodzenie Wykonawcy za dokonanie okresowej kontroli przewodów w rozbiciu na poszczególne budynki wynosi:

L.p.	Ulica i nr budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Cena netto za lokal mieszkalny	Łączna kwota netto za budynek
1.	Skłodowskiej 2	18		
2.	Łąkowa 8	24		
3.	Łąkowa 4	30		
4.	Łąkowa 10	30		
5.	Łąkowa 6	24		
6.	Nidzicka 9	45		
7.	Nidzicka 11	45		

8.	Nidzicka 13	75		
9.	Karłowicza 2	75		
10.	Nidzicka 15	55		
11.	Norwida 1	65		
12.	Kolejowa 17	15		
13.	Kolejowa 18	15		
14.	Norwida 3	95		
15.	Norwida 5	45		
16.	Hallera 23	36		
17.	Karłowicza 6	85		
18.	Lenartowicza 9	30		
19.	Lenartowicza 7	30		
20.	Lenartowicza 3	30		
21.	Norwida 2	55		
22.	Norwida 9	30		
23.	Norwida 7	30		
24.	Norwida 11	30		
25.	Norwida 13	40		
26.	Norwida 15	30		
27.	Norwida 17	50		
28.	Norwida 19	30		
29.	Norwida 25	60		
30.	Norwida 27	40		
31.	Leśna 13B	16		
32.	Norwida 23	70		
33.	Leśna 9	40		
34.	Norwida 21	70		
35.	Leśna 9A	20		
36.	Biedrawiny 6	90		
37.	Leśna 11A	32		
38.	Rydygiera 5	50		
39.	Rydygiera 3	40		
40.	Rydygiera 1	50		

41.	Biedrawiny 4	40		
42.	Biedrawiny 2	50		
43.	Malewskiej 1	90		
44.	Rydygiera 9	20		
45.	Rydygiera 7	48		
46.	Rydygiera 9A	24		
-	<b>SUMA</b>	<b>2012</b>	-	

L.p.	Ulica i nr budynku	Łączna kwota netto za budynek
1.	Siedziba SML-W	
-	<b>SUMA</b>	

7. Wynagrodzenie Wykonawcy, o jakim mowa w § 5 ust. 1-5 umowy jest niezmiennie nawet w przypadku wykonania przez Wykonawcę prac dodatkowych nie ujętych w niniejszej umowie, chyba, że strony ustalą na piśmie tj. w formie aneksu do umowy dodatkowy zakres prac oraz dodatkowe wynagrodzenie dla Wykonawcy.

8. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie wypłacone na podstawie dostarczonej faktury VAT, która obejmować będzie wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy w poszczególnych budynkach. Wykonawca wystawieni faktury VAT na każdy budynek odrębnie. Dopuszcza się możliwość fakturowania przedmiotu umowy w częściach.

9. Ostateczna wartość zamówienia zostanie ustalona na podstawie faktycznej ilości dokonanych czynności kontrolnych w lokalach mieszkalnych/faktycznej ilości sprawdzonych przewodów kominowych w siedzibie Spółdzielni, potwierdzonej protokołem, przy czym nie więcej niż łączna suma netto wskazana w § 5 ust. 6 tj. kwota ..... zł za budynki mieszkalne i kwota ..... zł za siedzibę Spółdzielni.

7. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia w siedzibie Spółdzielni w terminie do 15 października 2026 r. oraz 15 października 2027 r. pisemnych protokołów określających rezultaty dokonanej kontroli przewodów kominowych oraz ewentualne wnioski jej dotyczące wraz z listami zawierającymi podpisy mieszkańców lokali w danym budynku/podpis przedstawiciela Spółdzielni, potwierdzające fakt przeprowadzenia w/w kontroli we wszystkich lokalach w danym budynku/siedzibie Spółdzielni.

8. Płatność za faktury VAT będzie dokonana przelewem z konta bankowego Zamawiającego na konto bankowe Wykonawcy nr ..... w terminie 21 dni od daty

otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionych faktur VAT wraz z informacją, o której mowa w ust. 9.

9. Wykonawca zobowiązany jest do przedkładania Zamawiającemu wraz z fakturami, zestawienia obejmującego budynki oraz rodzaj usług (czyszczenie przewodów, okresowa kontrola) wraz z opisem i ilością jednostek wykonanych usług.

10. Ceny określone w § 5 nie ulegną zmianie w okresie obowiązywania niniejszej umowy.

#### § 6

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) jeśli po zgłoszeniu Zamawiającego w wyznaczonym terminie nie wykona usługi w wysokości 200,00 zł, za każdy dzień zwłoki,
- b) 5.000,00 zł za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wykonawcy,
- c) 1.000,00 zł za nienależyte i niewłaściwe wykonanie usług przez Wykonawcę.

2. Wykonawca oświadcza, że upoważnia Zamawiającego do potrącenia kar umownych z należnego mu wynagrodzenia umownego.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

#### § 7

Do koordynacji zadań wynikających z niniejszej umowy strony wyznaczają następujące osoby:

1. Ze strony Wykonawcy do kontaktów w sprawach związanych z realizacją przedmiotu umowy upoważniony jest: Łukasz Wiśniewski tel. 23 697-29-53.
2. Ze strony Zamawiającego uprawnionymi i odpowiedzialnymi w sprawach związanych z wykonaniem umowy i kontroli jej realizacji jest: Magdalena Biedacha tel. 501-373-333.

#### § 8

W przypadku rażącego naruszenia warunków umowy przez Wykonawcę, Zamawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 9

1. Strony wyłączają możliwość przelewu/cesji/praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.
2. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie prawa, a w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.

4. Strony zgodnie oświadczają, iż przedmiotową umową oraz każdym jej zapisem zapoznały się, rozumieją i akceptują.
5. Strony zgodnie postanawiają, iż w przypadku gdyby którekolwiek z postanowień umowy było lub miało stać się nieważne, nie wpływa to na ważność umowy, która w pozostałej części pozostaje ważna.
6. Spory mogące wynikać na tle stosowania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
7. Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, 2 dla Zamawiającego i 1 dla Wykonawcy.

**Zamawiający**

**Wykonawca**

**Załącznik nr 1**

Wykaz budynków wraz z ilością klatek schodowych, lokali mieszkalnych oraz przewodów kominowych.

L.p.	Ulica i nr budynku	Ilość klatek	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość przewodów	W tym dymowych	W tym spalinowych
1.	Skłodowskiej 2	2	18	110	18	-
2.	Łąkowa 8	2	24	102	-	24
3.	Łąkowa 4	2	30	118	-	30
4.	Łąkowa 10	2	30	90	-	30
5.	Łąkowa 6	2	24	109	-	24
6.	Nidzicka 9	3	45	135	-	45
7.	Nidzicka 11	3	45	135	-	45
8.	Nidzicka 13	7	75	225	-	75
9.	Karłowicza 2	7	75	225	-	75
10.	Nidzicka 15	5	55	165	-	55
11.	Norwida 1	6	65	195	-	65
12.	Kolejowa 17	2	15	65	-	15
13.	Kolejowa 18	2	15	72	-	15
14.	Norwida 3	9	95	285	-	95
15.	Norwida 5	4	45	135	-	45
16.	Hallera 23	4	36	108	-	36
17.	Karłowicza 6	8	85	255	-	85
18.	Lenartowicza 9	3	30	75	-	-
19.	Lenartowicza 7	3	30	75	-	-
20.	Lenartowicza 3	3	30	75	-	-
21.	Norwida 2	6	55	120	-	-
22.	Norwida 9	3	30	65	-	-
23.	Norwida 7	3	30	70	-	-
24.	Norwida 11	3	30	60	-	-
25.	Norwida 13	4	40	105	-	-
26.	Norwida 15	3	30	60	-	-
27.	Norwida 17	5	50	150	-	-
28.	Norwida 19	3	30	90	-	-

29.	Norwida 25	6	60	150	-	-
30.	Norwida 27	4	40	105	-	-
31.	Leśna 13B	2	16	48	-	-
32.	Norwida 23	7	70	190	-	-
33.	Leśna 9	5	40	120	-	-
34.	Norwida 21	7	70	210	-	-
35.	Leśna 9A	2	20	60	-	-
36.	Biedrawiny 6	9	90	270	-	-
37.	Leśna 11A	4	32	96	-	-
38.	Rydygiera 5	5	50	150	-	-
39.	Rydygiera 3	4	40	120	-	-
40.	Rydygiera 1	5	50	150	-	-
41.	Biedrawiny 4	4	40	120	-	-
42.	Biedrawiny 2	5	50	150	-	-
43.	Malewskiej 1	9	90	270	-	-
44.	Rydygiera 9	2	20	60	-	20
45.	Rydygiera 7	4	48	170	-	52
46.	Rydygiera 9A	2	24	72	-	24
-	<b>SUMA</b>	<b>195</b>	<b>2012</b>	<b>5985</b>	<b>18</b>	<b>855</b>

1.	Rydygiera 11	3	35	105	-	35
-	<b>SUMA</b>	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>105</b>	<b>-</b>	<b>35</b>

1.	Siedziba SML-W	1	-	24	-	-
-	<b>SUMA</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>