

**Umowa Nr .... - projekt**  
zwana dalej w skrócie „Umową”

zawarta w dniu ..... roku pomiędzy

Gminą Grodzisk Mazowiecki - Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim z adresem przy ul. T. Kościuszki 32 A w Grodzisku Mazowieckim (05-825) reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej Zamawiającym

a ..... NIP

....., REGON ..... zwanym dalej

Wykonawcą

Zamawiający i Wykonawca zwani są również w dalszej części Umowy „Stronami”.

Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie postanowień Regulaminu udzielania zamówień publicznych z dnia 18.01.2021 r. o wartości szacunkowej nie przekraczającej kwoty 130.000 złotych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim, bez stosowania ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. 2021, poz. 1129 ze zm.) na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1.

**§ 1.**

**Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem umowy jest wykonywanie usług kominarskich w budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Maz., w zakresie:
  - okresowych kontroli przewodów kominowych wraz ze sporządzeniem i wprowadzeniem do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków elektronicznego protokołu kontroli,
  - czyszczenia i przeglądów wszystkich przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, o których mowa w art. 62 Ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2024 r., poz. 725).Inne usługi kominarskie na podstawie odrębnych zleceń.  
Wykaz budynków podlegających kontroli, przeglądowi i czyszczeniu stanowi Załącznik Nr 1 do Umowy.  
W ciągu trwania Umowy może nastąpić zmiana ilości budynków np. w związku z ich rozbiórką. O zmianach Wykonawca będzie poinformowany pisemnie w formie notatki.
2. Strony umowy postanawiają, że usługi kominarskie realizowane przez Wykonawcę będą polegały na utrzymaniu w należyтым stanie przewodów kominowych spełniających wymogi prawne zgodnie z aktualnymi przepisami, normami i sztuką budowlaną według powszechnie obowiązujących profesjonalnych standardów w tego rodzaju robotach oraz przy zachowaniu najwyższej staranności, przestrzeganiu przepisów prawa budowlanego, ochrony p.poż., a także zgodnie z obowiązującymi normami w zakresie warunków bezpieczeństwa.
3. Wykonawca zobowiązuje się do czyszczenia przewodów kominowych oraz innych elementów urządzeń grzewczo-kominowych przez pracowników posiadających kwalifikacje kominarskie przy użyciu własnych narzędzi i sprzętu zgodnych z obowiązującymi normami /posiadających aktualny atest/. Za usługi wykonywane przez podległych Wykonawcy pracowników ponosi on odpowiedzialność wobec Zamawiającego jak za działanie własne.
4. Roboty będą prowadzone w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynków.
5. Na Wykonawcy spoczywa odpowiedzialność cywilna za wszelkie szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków w zakresie prowadzonej działalności w związku z wykonywaniem niniejszej umowy, dotycząca pracowników własnych i osób trzecich.
6. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania zasad ochrony danych osobowych wynikających z ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 1781), w odniesieniu do danych powierzonych Wykonawcy przez Zamawiającego, niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy.
7. Wykonawca wykona przedmiot Umowy bez udziału podwykonawców.
8. Wykonawca ujawnione usterki udokumentuje fotografią przesłaną MMS do pracownika Obsługi Technicznej Zakładu lub elektronicznie na adres tt@zgmgrodzisk.pl.

**§ 2.**

**Zobowiązania Zamawiającego**

1. Zamawiający oświadcza, że posiada zabezpieczone środki na realizację przedmiotu zamówienia.
2. Zamawiający oświadcza, że posiada tytuł do dysponowania terenem w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu Umowy.

**§ 3.**

**Zobowiązania Wykonawcy**

1. Wykonawca przeprowadzi jeden raz w czasie trwania umowy kompleksową kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych.

Kontrola powinna obejmować między innymi sprawdzenie:

- drożności przewodów kominowych; dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- ciągu w przewodach kominowych,
- stanu technicznego krętek wentylacyjnych, wielkości (przekroju),
- stanu technicznego łączników, rur zapieczonych,
- dostępu powietrza zewnętrznego koniecznego do prawidłowej cyrkulacji powietrza w pomieszczeniu,
- stanu technicznego drzwiczek rewizyjnych (również wykazanie ich braku),
- stanu technicznego głowic i nasad kominowych,
- stanu technicznego kominów na całej ich długości, kanałów, czopuchów (z wykonaniem prób szczelności),
- stanu technicznego wyłazów, drabin itp., ław kominiarskich (również wykazanie ich braku),
- samowolnych zmian w podłączeniach kominowych: dymowych, spalinowych, wentylacyjnych wraz ze sprawdzeniem prawidłowości połączeń urządzeń, a w przypadku nieprawidłowych połączeń wskazanie rozwiązań (przełączeń) doprowadzających do stanu prawidłowego,
- sprawności działania wentylacji z odpowiednim ciągiem zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie urządzeń w pomieszczeniach, w których są zainstalowane gazowe urządzenia grzewcze,
- innych nieprawidłowości np. luźnych przedmiotów znajdujących się na dachu, nieprawidłowego montażu anten, obecności na strychu materiałów łatwopalnych.

Z kontroli sporządza się protokół, zgodnie z art. 62a Ustawy Prawo budowlane, zawierający m. in.

- zakres dokonanej kontroli: numery lokali, rodzaj i lokalizacja urządzeń, ilość i lokalizacja wentylacji,
- opis stanu technicznego urządzeń i ich połączeń do przewodów kominowych ze szczególnym opisem usterek i nieprawidłowości /zagrożeń/, podaniem ich przyczyn oraz propozycji sposobu usunięcia,
- wykaz lokali w których nie dokonano kontroli z uwagi na brak dostępu.

Protokół powinien zawierać datę wykonania, okres ważności, podstawę prawną działania, numer uprawnień mistrza w zawodzie kominiarskim, podpis osoby uprawnionej, telefon kontaktowy.

Jednorazowa kontrola wszystkich przewodów musi być potwierdzona podpisem przez najemców lokali na wykazie (oddzielnym dla każdego budynku) zawierającym, co najmniej: adres budynku (ulica, numer domu), numer lokalu w którym dokonano wyżej wymienionych czynności, ilość i rodzaj sprawdzonych przewodów i połączeń, datę kontroli oraz podpis osoby, która ją przeprowadziła.

W przypadku braku możliwości przeprowadzenia kontroli z winy najemców (po trzykrotnej próbie) Wykonawca powiadamia Zamawiającego pisemnie, a ten jest zobowiązany spowodować udostępnienie lokalu w nowym wspólnie uzgodnionym terminie.

Wykazy te winny być sporządzone w dwóch egzemplarzach po jednym dla Zamawiającego i Wykonawcy.

Osoba kontrolująca w terminie 7 dni od daty zakończenia kontroli dokonuje wpisu o kontroli w KOB, zgodnie z art. 62b Ustawy Prawo budowlane.

2. Wykonawca zobowiązuje się do czyszczenia i przeglądów przewodów kominowych oraz innych uzgodnionych z Zamawiającym elementów urządzeń grzewczo-kominowych cyklicznie;

- przewodów dymowych (kuchnie, piece) raz na 3 miesiące
- przewodów spalinowych (gazowych) raz na 6 miesięcy
- przewodów wentylacyjnych raz w roku

Czyszczenie przewodów obejmuje każdorazowe usunięcie gniazd, drobnych rzeczy, brudów, odpadów i sadzy z przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, a także uporządkowanie miejsca pracy. Powyższe czynności obejmują również demontaż i ponowny montaż siatek, krętek, nasad.

Określone czynności, mają na celu zapewnienie, że przewody i połączenia są sprawne i umożliwiają bezpieczne korzystanie z podłączonych do nich urządzeń.

3. Wykonawca jest zobowiązany do uczestniczenia przy realizacji prac budowlanych dotyczących kominów, ustalenia wytycznych wykonania prac z firmą wybraną przez Zamawiającego i do wystawienia opinii kominiarskiej.
4. Wykonawca jest zobowiązany do odbioru z Obsługi Technicznej ZGM wypełnionych druków zgłoszeń usterek kominiarskich w każdy ..... w godz. .... (dzień i godziny do ustalenia).
5. W sprawach pilnych wymagających niezwłocznego działania, do którego Wykonawca jest zobowiązany, Zamawiający będzie telefonicznie zgłaszał sprawę Wykonawcy pod nr telefonu ....., również w dni wolne od pracy (święteczne).

Po usunięciu usterki druk zgłoszenia z podpisem lokatora potwierdzającego jej usunięcie należy oddać w Obsłudze Technicznej ZGM.

W przypadku braku możliwości usunięcia usterki należy opisać druk zgłoszenia z podaniem zaleceń niezbędnych do wykonania, aby przewody spełniały swoje zadania.

#### § 4.

##### Warunki kontroli przewodów

Terminy planowanych kontroli w poszczególnych budynkach ustala Wykonawca biorąc pod uwagę uzyskane od Zamawiającego daty przeprowadzonych kontroli w roku poprzednim tak, aby od ostatniej kontroli nie minęło więcej niż 12 miesięcy.

Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia lokatorów budynku o dacie przeprowadzenia kontroli, z co najmniej 5-cio dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie na własny koszt ogłoszeń w budynkach.

## **§ 5.**

### **Warunki czyszczenia przewodów**

Harmonogram wykonania czyszczenia przewodów kominowych będzie dostarczony do Zamawiającego przed planowanymi pracami w formie pisemnej. Harmonogram powinien zawierać adresy budynków i terminy.

W przypadku nie wykonania /uzasadnionego/ zaplanowanych prac w budynku, przegląd i czyszczenie przewodów zostanie przełożony na inny, najbliższy termin, o czym Wykonawca pisemnie powiadomi Zamawiającego.

Harmonogram czyszczenia przewodów z uwzględnieniem krotności w budynkach Wykonawca opracowuje we własnym zakresie.

Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia lokatorów budynku o dacie przeprowadzenia czyszczenia przewodów, z co najmniej 5-cio dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie na własny koszt ogłoszeń w budynkach.

## **§ 6.**

### **Odpowiedzialność Wykonawcy**

W przypadku nie dokonania kontroli lub przeglądów i czyszczenia przewodów z winy Wykonawcy ponosi on pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody spowodowane brakiem wykonania tych czynności.

## **§ 7.**

### **Wartość usługi i zakres prac**

1. Strony Umowy ustalają następujące ceny jednostkowe:
  1. za usługi objęte Umową:
    - 1.1 jednorazowe czyszczenie i przegląd przewodu spalinowego, dymowego i wentylacyjnego - ..... zł netto za przewód,
    - 1.2 jednorazowa kontrola przewodu - ..... zł netto za przewód.
- Wartość zamówienia w okresie trwania Umowy, zgodnie z przeznaczoną przez Zamawiającego kwotą, wynosi 120 000,00 zł brutto.
2. Za usługi wykonane odrębnie, według dodatkowych zleceń wystawionych w formie pisemnej, w zależności od bieżących potrzeb Zamawiającego.  
Wartość ceny jednostkowej usługi zgodnie z załącznikiem nr 2 do Umowy.
3. W przypadku wystąpienia z winy Wykonawcy dodatkowych, nie uzgodnionych prac, zobowiązany jest on do ich usunięcia na własny koszt.
4. Z chwilą zaprzestania realizacji prac objętych umową z winy Wykonawcy, Zamawiający zleci wykonanie bieżących, koniecznych do wykonania prac innym podmiotom gospodarczym w terminie natychmiastowym, a kosztami obciążą Wykonawcę.
5. Wykonawca we własnym zakresie zagospodaruje odpady powstałe podczas wykonywania prac.

## **§ 8.**

### **Wynagrodzenie**

1. Wynagrodzenie miesięczne za czyszczenie i przegląd przewodów kominowych Wykonawca będzie pobierał za wykonaną pracę, zgodnie z przedstawionym harmonogramem.  
Wyliczenia odpłatności miesięcznych dokonuje Zamawiający w oparciu o ilość kanałów i krotność czyszczeń w poszczególnych budynkach.
2. Wynagrodzenie za dokonanie kontroli przewodów kominowych jest iloczynem ilości dokonanych kontroli potwierdzonych podpisem lokatora przez stawkę określoną w § 7 pkt 1.
3. Faktury wystawione przez Wykonawcę i potwierdzone przez Zamawiającego regulowane będą z konta ZGM w terminie 14 dni od daty złożenia prawidłowo wystawionej faktury VAT. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wydania dyspozycji przelewu przez Zamawiającego. W przypadku opóźnienia w płatności Wykonawca ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych.
4. Wykonawca wystawi fakturę w następujący sposób:  
Nabywca: Gminę Grodzisk Mazowiecki, ul. Kościuszki 12A, 05-825 Grodzisk Mazowiecki, NIP:5291745901,  
Odbiorca: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, ul. T. Kościuszki 32 A, 05-825 Grodzisk Mazowiecki.
5. Wynagrodzenie określone w ust. 1, z zastrzeżeniem przypadków określonych w Umowie, gdy wynagrodzenie to może zostać pomniejszone o wartość kar umownych, wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy w związku z realizacją Umowy.

## **§ 9.**

### **Powierzenie przetwarzania danych osobowych**

1. Zamawiający, jako Administrator danych osobowych, powierza Wykonawcy, jako podmiotowi przetwarzającemu, zgodnie z art. 28 rozporządzenia 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...Dz. Urz. UE L 119/1 z 04.05.2016), dalej „RODO”, dane osobowe do przetwarzania na zasadach i w celach określonych w niniejszym paragrafie Umowy.

2. Wykonawca będzie przetwarzał powierzone mu dane osobowe najemców lokali tj. imię i nazwisko, adres oraz nr telefonu wyłącznie w celu i w czasie realizacji prac, o których mowa w § 1 niniejszej Umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych do:
  - 1) postępowania zgodnie z Umową, „RODO” oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w zakresie ochrony danych osobowych, a także do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu wszelkich czynności związanych z przetwarzaniem powierzonych danych.
  - 2) zabezpieczenia danych przy użyciu odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych zapewniających stopień bezpieczeństwa odpowiadający ryzyku związanemu z przetwarzaniem danych osobowych, o których mowa w art.32 „RODO”.
  - 3) właściwego upoważnienia osób, które będą miały dostęp do danych w celu realizacji Umowy, a także zobowiązania ich do zachowania w tajemnicy przetwarzanych danych w trakcie trwania umowy i po jej ustaniu.
  - 4) udostępniania wszelkich informacji niezbędnych do wykazania, że są realizowane obowiązki określone przez przepisy „RODO”.
  - 5) zgłaszania zamawiającemu wszelkich naruszeń ochrony danych osobowych bez zbędnej zwłoki, nie później niż w ciągu 24 godzin od ich stwierdzenia.
  - 6) niepowierzenia danych osobowych innym podmiotom.
  - 7) usunięcia w sposób uniemożliwiający odtworzenie danych osobowych powierzonych przez Zamawiającego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.
4. Zamawiający ma prawo kontroli wykonania postanowień niniejszego paragrafu Umowy w godzinach pracy bez uprzedzenia, natomiast Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia stwierdzenia nieprawidłowości.
5. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszystkich danych osobowych otrzymanych od Zamawiającego, a także oświadcza, że nie będzie tych danych wykorzystywał, ujawniał, ani udostępniał bez pisemnej zgody Zamawiającego w innym celu niż wykonanie Umowy, chyba że konieczność ujawnienia wynika z obowiązujących przepisów prawa lub Umowy.

## **§ 10.**

### **Kary umowne**

1. Wykonawca zobowiązany jest do usuwania uszkodzeń w nieprzekraczalnym terminie 48 godzin od otrzymania zgłoszenia, a w sprawach pilnych według bieżących uzgodnień. W przypadku zwłoki w terminie usunięcia usterek Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości 2% wartości zamówienia za każdy dzień zwłoki.
2. Za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego z winy Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 10% wartości zamówienia brutto określonego w § 7 pkt 1.
3. Zamawiający może odstąpić od Umowy z winy Wykonawcy, gdy :
  - a) w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego nastąpi zajęcie majątku Wykonawcy lub jego znacznej części,
  - b) Wykonawca realizuje prace przewidziane niniejszą umową niezgodnie z jej postanowieniami.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych strat przekracza wysokość kar umownych.

## **§ 11.**

### **Okres obowiązywania Umowy**

1. Umowę zawarto na czas określony, tj. od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
2. W przypadku nieprzebrzegania warunków Umowy, a szczególnie terminów czyszczenia (udroźnienia) przewodów kominowych oraz braku usuwania usterek Zamawiający zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia.

## **§ 12.**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie unormowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego lub inne obowiązujące przepisy prawne.
3. Spory wynikłe na tle realizacji Umowy będzie rozstrzygał Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: