

Umowa nr/U/2026

o sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych i inne usługi kominiarskie

zawarta 2026 roku w Zielonej Górze, pomiędzy

Komunalnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze przy ulicy Bohaterów Westerplatte 11, 65-034 Zielona Góra, podmiotem wpisanym do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000094672, kapitał zakładowy 140.800.000 zł, REGON 970630773, NIP 973-04-38-162, zaliczany do kategorii dużego przedsiębiorcy, w rozumieniu załącznika nr 1 Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z 17 czerwca 2014, który reprezentuje:

Rafał Adamczak – Prezes Zarządu,

zwanym dalej „**Zamawiającym**”

a

....., prowadzącym działalność pod nazwą
..... z siedzibą w,
przy ul. posiadającą NIP i REGON,
wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej, niebędącym/będącym* płatnikiem podatku VAT, posiadającym rachunek bankowy o numerze,
zwanym w dalszej części Umowy „**Wykonawcą**”,

o następującej treści::

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować na rzecz Zamawiającego
 - a) wykonanie okresowej kontroli rocznej, polegającej na **sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) wraz z czyszczeniem niedrożnych przewodów w 42 budynkach wielorodzinnych**, należących do zasobów KTBS Sp. z o.o. oraz **w 1 budynku wielorodzinnym** w którym Zamawiający jest współwłaścicielem, posiadając tam lokale mieszkalne oraz kotłownię. Usługa dotyczy **2017 mieszkań, 15 lokali usługowych, 16 kotłowni, 27 pomieszczeń węzłów cieplnych oraz 278 garaży**, zgodnie z ofertą, która stanowi *Załącznik nr 2* do niniejszej Umowy. Oferta Wykonawcy została wybrana przez Zamawiającego, jako najkorzystniejsza w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia o wartości nieprzekraczającej kwoty 170 000,00 PLN, przeprowadzonego w trybie zapytania ofertowego, niepodlegającego przepisom ustawy z 11 września 2019 *Prawo zamówień publicznych* (t.j. Dz.U. 2024.1320 ze zm.);
 - b) dokonanie wymaganych prawem wpisów do baz CEEB oraz c-KOB Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego;
 - c) stała współpraca z Zamawiającym - w okresie 12 miesięcy od podpisania Umowy o realizację zamówienia - w odniesieniu do wszystkich nieruchomości, o których mowa w ust. 3 lit. a), polegająca na: interwencyjnym czyszczeniu i udrażnianiu przewodów kominowych (do 50 przewodów); opiniowaniu zmian w nieruchomościach objętych zamówieniem w toku ich eksploatacji (do 5 opinii); przeprowadzaniu wizji lokalnych pod kątem wykonania napraw wynikających z protokołów kominiarskich (do 20 usterek); wsparciu Zamawiającego w bieżącym nadzorze napraw wykonywanych na podstawie

protokołów przeglądów budowlanych (do 20 usterek); wsparciu Zamawiającego wiedzą i doświadczeniem w sprawach związanych z bieżącą działalnością Zamawiającego (do 20 konsultacji).

2. Określony w ust. 1 lit. a) przedmiot Umowy obejmuje wykonanie usług m.in. w rozumieniu art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) ustawy z 7 lipca 1994 *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U.2025.418 ze zm.).
3. Osobą realizującą przedmiot Umowy będzie:
 - a) imię i nazwisko
 - b) opis i oznaczenie uprawnień do realizacji Umowy:
 - c) numer telefonu
4. Zmiana osoby realizującej przedmiot zamówienia nie jest możliwa bez pisemnej zgody Zamawiającego.
5. Wykonawca jest zobowiązany, za wynagrodzeniem ryczałtowym określonym w § 4 ust. 2, do należytego wykonania, wyłącznie staraniem własnym, wszelkich robót i czynności niezbędnych dla zrealizowania przedmiotu Umowy. Usługi interwencyjne, o których mowa w ust. 1 lit b) nie będą dodatkowo płatne, a wynagrodzenie z tytułu ich realizacji należy wkalkulować ryczałtowo w stawki realizacji usług, o których mowa w ust. 1 lit. b).

§ 2

1. Rozpoczęcie realizacji usług powinno być poprzedzone pisemnym zgłoszeniem do Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować przedmiot zamówienia, o którym mowa
 - a) w § 1 ust. 1 lit. a) i b) w terminie **do 22 maja 2026**;
 - b) w § 1 ust. 1 lit. c) na bieżąco, w terminie **do 3 dni** roboczych od każdego wezwania przez Zamawiającego – w **okresie 12 miesięcy** od dnia podpisania Umowy.
3. Za termin zakończenia realizacji usług, o którym mowa w ust. 2 lit. a) uważa się datę przekazania Zamawiającemu kompletu protokołów z wykonywanych badań we wszystkich lokalach wraz z załącznikami, o których mowa w pkt. 4 oraz dokonanie wszystkich wpisów cyfrowych w bazach danych GUNB, o których mowa w § 1 ust. 1 lit. b). Wykonawca zobowiązany jest wykonać i przekazać zestawienie mieszkań, w których wystąpiły ewentualne nieprawidłowości z podziałem na budowlane oraz leżące po stronie najemców mieszkań.
4. Jeśli w wyniku prowadzonych, przez Wykonawcę, pomiarów zostaną stwierdzone nieprawidłowości dot. przewodów kominowych, których przyczyna leży po stronie najemcy, Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć do podpisu przez najemcę lokalu załącznik do protokołu pomiarów. Załącznik powinien zawierać: datę; pouczenie o obowiązku najemcy wynikającym z art. 6b ust. 1 *Ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów* (t.j. Dz.U.2023.725 ze zm.); wyznaczony przez Wykonawcę termin na usunięcie usterki przez najemcę; pouczenie o obowiązku dokonania ponownego pomiaru na koszt najemcy i dostarczenia protokołu pomiarów do Zamawiającego. Na ww. załączniku do protokołu powinien znajdować się czytelny podpis najemcy. Brak prawidłowo wypełnionego załącznika do protokołu pomiarów traktowany będzie przez Strony, jako niewykonanie przedmiotu Umowy.

5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z miejscem wykonywania usługi oraz że warunki jej prowadzenia są mu znane i nie wnosi uwag i zastrzeżeń.
6. Wykonawca ma obowiązek przestrzegania przepisów bhp z uwzględnieniem specyfiki i warunków wykonywania usług, objętych niniejszą Umową, w czynnym obiekcie.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy z należytą starannością, zgodnie z postanowieniami Umowy oraz obowiązującymi przepisami, normami i standardami technicznymi oraz etyką zawodową.
2. Wykonawca jest zobowiązany do zachowania w tajemnicy informacji dotyczących lokatorów mieszkań, które powziął w związku lub podczas wykonywania Umowy, w tym szczególnie danych osobowych lokatorów.

§ 4

1. Z tytułu należytego wykonania przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 1 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie, którego wartość stanowi iloczyn zryczałtowanej ceny za jeden lokal (mieszkanie, garaż, kotłownię i węzeł), w których zrealizowano przedmiot Umowy.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, za wykonanie usług we wszystkich lokalach ustala się ryczałtowo na podstawie *Oferty* Wykonawcy na kwotę bez VAT zł (słownie złotych:/100).
Do wynagrodzenia będzie doliczony podatek VAT, wg aktualnie obowiązującej stawki.
3. Rozliczenie za wykonanie przedmiotu zamówienia nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.
4. Po wykonaniu przez Wykonawcę wszystkich usług objętych niniejszą Umową, Zamawiający ma obowiązek zapłaty faktury w terminie 14 dni od daty jej otrzymania od Wykonawcy.
5. Nie przewiduje się wystawiania faktur obejmujących część wykonanych usług.
6. Zapłaty należności z tytułu wystawionych faktur będą dokonywane przez Zamawiającego przelewem na rachunek bankowy podany na fakturze.
7. Za termin zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 5

1. Wykonawca ma obowiązek, własnym staraniem i na własny koszt, zabezpieczyć miejsce wykonywania usług w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa.
2. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia własnym staraniem i na własny koszt, ewentualnych szkód powstałych z jego winy w związku z realizacją Umowy.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest, w terminie **7 dni** od podpisania Umowy, do przedłożenia kompletnego harmonogramu wykonania przedmiotu Umowy, zawierającego wykaz klatek schodowych i terminów wykonywania w nich prac, który wymaga zatwierdzenia przez Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego informowania Zamawiającego o zaistniałych utrudnieniach ze strony lokatorów KTBS Sp. z o.o., wpływających na planową realizację zamówienia w odniesieniu do harmonogramu, o którym mowa w pkt. 1.

3. Zgłoszenie zaistniałych utrudnień po terminach określonych w harmonogramie, o których mowa w pkt. 1, traktowane będzie jako naruszenie terminu realizacji zamówienia z winy Wykonawcy.
4. W przypadku terminowego zgłoszenia informacji o utrudnieniach, Zamawiający zobowiązany jest do podjęcia wszelkich działań w celu ich usunięcia.
5. W przypadku, gdy terminowa realizacja zamówienia nie będzie możliwa z przyczyn niezależnych po stronie Wykonawcy - Zamawiający wypłaci wynagrodzenie, o którym mowa w § 4 pkt. 2 w wysokości proporcjonalnej do faktycznie zrealizowanego zamówienia. Wysokość tego wynagrodzenia zostanie określona, jako iloczyn zryczałtowanej ceny za jeden lokal zawartej w Ofercie Wykonawcy i 80 % liczby lokali, w których zrealizowano zamówienie.
6. W przypadku, o którym mowa w pkt. 5 Wykonawca jest zobowiązany do dokończenia realizacji przedmiotu zamówienia w terminie 7 dni od dnia pisemnego zgłoszenia przez Zamawiającego o ustąpieniu trudności, o których mowa w pkt. 2. Po całkowitym dokończeniu realizacji zamówienia Zamawiający niezwłocznie uzupełni wypłatę wynagrodzenia do 100 % faktycznie wykonanych pomiarów.

§ 7

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za każdy dzień przekroczenia terminu zakończenia realizacji zamówienia, o którym mowa w § 2 ust. 2 lit. a) – w wysokości 0,5 % kwoty określonej łącznie z VAT w § 4 ust. 2,
 - b) za każdy dzień przekroczenia terminu realizacji zamówienia, o którym mowa w § 2 ust. 2 lit. b) lub przekroczenia terminu, o którym mowa w § 6 ust. 1 – w wysokości 0,3 % kwoty określonej łącznie z VAT w § 4 ust. 2,
 - c) za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 20 % kwoty określonej łącznie z VAT w § 4 ust. 2.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od Umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego – w wysokości 20 % kwoty ustalonej łącznie z VAT w § 4 ust. 2, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości faktycznie poniesionej szkody.
4. Zamawiający odstąpi od Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy Wykonawca z własnej winy nie rozpocznie prac w terminie wskazanym w harmonogramie, o którym mowa w § 6 ust. 1.

§ 8

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 - bez kar finansowych lub odszkodowania – od Umowy w terminie jednego miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu rzeczywistego wykonania części Umowy.

2. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego dokonać żadnej cesji praw związanych z realizacją niniejszej Umowy.

§ 9

Wykaz załączników stanowiących integralną część Umowy:

- a) Załącznik nr 1 – SWZ,
- b) Załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy,
- c) Załącznik nr 3 – Umowa powierzenia danych osobowych.

§ 10

1. W sprawach nieunormowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy, które nie zostaną rozwiązane polubownie, Strony oddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron i wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

§ 11

Na stronie internetowej <https://www.ktbs.zgora.pl/new/rodo> znajdują się informacje o zasadach przetwarzania danych osobowych przez KTBS sp. z o.o.

.....

Wykonawca

.....

Zamawiający