

Wzór Umowy

Umowa dzierżawy i świadczenia usługi w zakresie dostawy energii cieplnej dla odbiorców

zawarta w dniu 2023 roku pomiędzy Zarządem Eksploatacji Zasobów Komunalnych reprezentowaną przez :

1. Dyrektor – Jerzy Wateha
2. Główny Księgowy – mgr Daria Waśniowska

, zwanymi dalej „Zamawiającym”

a, prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru działalności gospodarczej prowadzonej przez

..... pod numerem ewidencyjnym, zarejestrowanym płatnikiem podatku VAT, Nip, zwaną/zwanym dalej "**Wykonawcą**"

W związku z faktem, iż wartość zamówienia jest niższa od kwoty, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt.1) ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022.1710), zamówienie udzielane jest na zasadach określonych w art. 44 ustawy z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022.1634 ze zm.), w wyniku przeprowadzenia zapytania ofertowego nr w zgodzie z zapisami § Regulaminu udzielania zamówień publicznych do 130 00 zł, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

1. Zamawiający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem kotłowni o powierzchni 149,1 m² położonym na działce nr 313/23 z urządzeniami znajdującymi się w budynku kotłowni w Kowarach przy ul. Leśnej 12a.
2. Przedmiot umowy wymieniony w ust. 1, znajduje się w stanie technicznym znanym Wykonawcy i określonym szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym spisany w dniu..... stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do dzierżawy kotłowni o której mowa w ust. 1 wraz z świadczeniem dostawy energii cieplnej dla potrzeb CO do odbiorców podłączonych do tej kotłowni.

§ 2.

1. Wykonawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu określonego w § 1, który przyjmuje w dzierżawę z dniem zawarcia umowy i nie wnosi zastrzeżeń.
2. Szczegółowy opis stanu technicznego, wyposażenia i urządzeń przedmiotu umowy opisany został w protokole zdawczo-odbiorczym oraz załączniku nr 1 do umowy.

§ 3.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia podpisania do dnia 30 czerwca

2025r

2. Czas trwania umowy obejmuje dwa sezony grzewcze:

- 1) 2023/2024 – przypadający na okres od 15.09.2023 do 30.06.2024r
- 2) 2024/2025 – przypadający na okres od 01.07.2024 do 30.06.2025r

§ 4.

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Zamawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego netto.....zł
(.....gr.), który zostanie powiększony o odpowiednią stawkę podatku VAT 23% , zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz o którym mowa w ust. 1 płatne będzie z góry do dnia 10 każdego miesiąca, na konto, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Zamawiającego.
3. W przypadku świadczenia usług objętych przedmiotem umowy przez niepełny miesiąc kalendarzowy, Wykonawca obciążony zostanie czynszem przeliczonym adekwatnie do okresu trwania umowy w danym miesiącu.

§ 5.

1. Oprócz czynszu dzierżawy Wykonawca zobowiązany jest do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy, a w szczególności opłaca podatek od nieruchomości, który wymierzy organ podatkowy na dany rok ze wskazaniem terminów płatności.
2. Wykonawca we własnym zakresie dokonuje utylizacji odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności oraz ponosi opłaty dodatkowe za zużycie energii elektrycznej, wody, wywóz nieczystości stałych i płynnych, opłaty za gospodarcze korzystanie ze środowiska i dozór techniczny.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania prac koniecznych oraz do ponoszenia drobnych nakładów na przedmiot dzierżawy, w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania kotłowni.
4. Nakłady/prace konieczne w zakresie określonym w ust. 2 dokonywane są przez Wykonawcę we własnym zakresie oraz na własne ryzyko i koszt, z zachowaniem obowiązków: uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego oraz dokonania innych czynności wymaganych prawem, w tym uzyskania odpowiednich opinii, decyzji, zgód i pozwoleń.
5. Z chwilą wykonania nakłady przechodzą na własność Zamawiającego, a Wykonawca zrzeka się również wobec Zamawiającego wszelkich roszczeń wynikających z wykonania tych nakładów.
6. Wszelkie inne nakłady, poza koniecznymi, ponoszone przez Wykonawcę na przedmiot dzierżawy, Wykonawca zobowiązany jest ustalić w formie pisemnej z Zamawiającym.

§ 6.

1. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją przedmiotu umowy oraz utrzymaniem i użytkowaniem obiektu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 07.07.1994 roku – Prawo Budowlane rozdział 6 Utrzymanie obiektów budowlanych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332) oraz innych przepisów, a w szczególności:
 - 1) kontroli stanu technicznego powierzonych urządzeń znajdujących się w budynku kotłowni w Kowarach przy ul. Leśnej 12a
 - 2) przekazywania informacji o stanie technicznym w/w urządzeń i sieci c. o,
 - 3) prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego,
 - 4) podejmowania działań zmierzających do zapewnienia bezpiecznego funkcjonowania urządzeń technicznych, zgodnie z ustawą o dozorze technicznym z dnia 21 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2017, poz. 1332). Dozór techniczny dotyczy urządzeń technicznych zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2012 r. w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu (Dz. U. z 2012, poz. 1468).
2. Wykonawca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem tj. produkcji energii dla potrzeb co. z dostarczeniem dla odbiorców podłączonych do tej kotłowni.

3. Szczegółowe obowiązki Wykonawcy obejmują w szczególności:

- 1) Obsługa kotłowni w okresie objętym umową polegająca na wykonaniu wszystkich czynności zgodnie z instrukcją obsługi kotłowni.
- 2) Utrzymanie instalacji technicznej kotłowni w pełnej sprawności, prawidłowa ich eksploatacja, systematyczna konserwacja tych urządzeń.
- 3) Przestrzeganie przepisów BHP, p. poż. w kotłowni.
- 4) Utrzymanie porządku w pomieszczeniach kotłowni oraz przyległego terenu.
- 5) Natychmiastowe powiadomienie Zamawiającego o zaistniałych awariach, kradzieżach opału itp. zdarzeniach.
- 6) Usuwanie na własny koszt awarii oraz przeprowadzanie okresowych przeglądów instalacji oraz urządzeń w kotłowni.

4. Obowiązki Zamawiającego:

- 1). Przekazanie Wykonawcy protokołem zdawczym pomieszczeń kotłowni wraz z wyposażeniem sprawnym technicznie, umożliwiającym ciągłą eksploatację,
- 2). Wykonawca nie może dokonywać żadnych zmian w instalacjach technologicznych ani konstrukcyjnych kotłowni bez uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego.
- 3). Zamawiającemu przysługuje prawo do lustracji dzierżawionego obiektu oraz wydawania zaleceń związanych z eksploatacją kotłowni. Wykonawca zobowiązany jest do usuwania stwierdzonych uchybień w terminie wyznaczonym przez przedstawiciela Zamawiającego.

1. Stawka czynszu określona w §4 ust.1 ulega, co roku podwyższeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia tej stawki i procentowego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanego przez Prezesa GUS w drodze komunikatu.
2. Zmieniony czynsz obowiązuje od pierwszego stycznia każdego roku kalendarzowego, w którym nastąpiły okoliczności uzasadniające zmianę czynszu.
3. O wszelkich zmianach wysokości opłat czynszu Zamawiający zobowiązany jest powiadomić Dzierżawcę na piśmie.
4. Poczynając od roku wyrównanie czynszu za miesiące od stycznia każdego roku do czasu ogłoszenia wskaźnika wzrostu cen nastąpi w miesiącu następnym po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w ust. 3.

§ 8.

1. Wykonawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy, zgodnie z wymogami technicznymi i jego przeznaczeniem .
2. Wykonawcy nie wolno oddawać przedmiotu umowy w poddzierżawę, podnajem czy też bezpłatne użytkowanie.

§ 9.

Wykonawca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt przedmiot dzierżawy oraz ponosić wydatki związane z naprawą urządzeń.

§ 10

1. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec okresu grzewczego o którym mowa w § 3 ust. 2
2. Wyzierżawiający może rozwiązać bez wypowiedzenia umowę :
 - 1) w razie zalegania przez Wykonawcę z należnym czynszem za co najmniej 2 okresy płatności,
 - 2) w przypadku zaprzestania dostarczania energii cieplnej do odbiorców lub też dostarczania jej w sposób nieprawidłowy, w tym w szczególności: nieuzasadnione przerwy w dostawie, nieuzasadniony spadek temperatur, brak prawidłowej eksploatacji kotłowni i znajdujących się w niej urządzeń
 - 3) w przypadku naruszenia zapisów niniejszej umowy.

§ 11.

1. W przypadku niedokonania zwrotu o którym mowa powyżej, Zamawiający uprawniony jest do obciążania Wykonawcy czynszem dzierżawnym

§ 12.

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy , wykonawca w terminie 14 dni zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego wspólnie przez strony.
2. W przypadku niedokonania zwrotu o którym mowa powyżej, Zamawiający uprawniony jest do obciążania Wykonawcy czynszem dzierżawnym.

§ 13.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy prawa, zaś ewentualne spory powstałe na tle jej stosowania rozstrzygnie sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 15.

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 dla każdej ze stron.

.....

(Zamawiający)

.....

(Wykonawca)