

Wzór Umowy

Dzierżawa węzła ciepłego wraz z siecią ciepłą pomiędzy budynkami a węzłem ciepłym , w celu świadczenia usługi obsługi węzła ciepłego znajdującego się w budynku przy ul. Matejki w Kowarach nr dz. 359/8 wraz z rozliczaniem energii cieplnej na potrzeby CO do odbiorców podłączonych do tego węzła.

zawarta w dniu 2024 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 węzła ciepłego o powierzchni 85,50 m² położonym na działce nr 358/9 z urządzeniami znajdującymi się w budynku węzła w Kowarach przy ul. Matejki oraz sieci ciepłej zasilającej bud. Przy ul. Matejki 6,8,10,12,14,16,18 ul. Słonecznej 8,10
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 węzła ciepłego oraz sieci o których mowa w ust. 1 w celu świadczenia usługi dostawy i rozliczenia energii cieplnej dla potrzeb CO do odbiorców podłączonych do tego węzła.

§ 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 2026r
2. Czas trwania umowy obejmuje dwa sezony grzewcze:
 - 1) 2024/2025 – przypadający na okres od 15.09.2024 do 30.06.2025r
 - 2) 2025/2026 – przypadający na okres od 01.07.2025 do 30.06.2026r

§ 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. Czynsz dzierżawny jest płatny przez czas trwania umowy w miesięcznych płatnościach.
4. Czynsz dzierżawny będzie płatny przez operatora /wykonawcę/ od momentu podpisania umów pomiędzy wykonawcą o odbiorcami ciepła wymienionych w § 1 ust. 1

§ 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. Rozliczenie poniesionych nakładów będzie następować zgodnie z wcześniej ustalonymi

zasadami , czyli podział kosztów pomiędzy podłączone budynki do węzła

§ 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 węzła w Kowarach przy ul. Matejki
 - 2) przekazywania informacji o stanie technicznym w/w urządzeń i sieci c. o,
 - 3) 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. dostarczeniem i rozliczeniem energii dla potrzeb co. dla odbiorców podłączonych do tego węzła

3. Szczegółowe obowiązki Wykonawcy obejmują w szczególności:

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

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.

§ 7.

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)