

Projekt - Umowa nr.....
Na świadczenie usług konserwacji

Zawarta w dniu w Legionowie, pomiędzy:

Nowa Energia Legionowo Sp. z o.o. z siedzibą w Legionowie, kod pocztowy: 05-120, ul. Olszankowa 36a, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000800868, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającym nr NIP 5361942482, REGON 384193547, o kapitale zakładowym 900 000 zł reprezentowaną przez:

Leszka Sierżputowskiego - Prezesa Zarządu
 Zwanym dalej **ZAMAWIAJĄCY**,

a

.....

Reprezentowanym przez

zwanym dalej **WYKONAWCĄ**

§1.

[Przedmiot umowy]

1. Przedmiotem umowy jest prowadzenie przez **WYKONAWCĘ** eksploatacji kotłowni gazowej zlokalizowanej przy ul. Olszankowej 36A w Legionowie, będącej własnością **ZAMAWIAJĄCEGO** polegającej na jej obsłudze i konserwacji w następującym zakresie:
 - 1) **zakres eksploatacji** urządzeń instalacji i sieci stanowią czynności mające wpływ na zmiany parametrów pracy obsługiwanych urządzeń, instalacji oraz sieci i jest określony z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i wymagań ochrony środowiska;
 - 2) **zakres konserwacji** urządzeń instalacji i sieci stanowią czynności związane z zabezpieczeniem stanu technicznego urządzeń, instalacji i sieci;
 - 3) **wykonywane czynności** będą zgodne z DTR urządzeń oraz innymi wytycznymi producenta i **ZAMAWIAJĄCEGO**.
2. **Szczegółowy zakres prac** związanych z eksploatacją i konserwacją, określony został w załączniku nr 1 do umowy.

§2.

[Prawa i obowiązki ZAMAWIAJĄCEGO]

1. **ZAMAWIAJĄCY** zobowiązuje się do udostępnienia posiadanej dokumentacji niezbędnej do prawidłowego prowadzenia eksploatacji i konserwacji kotłowni projektów technicznych i dokumentacji DTR w terminie do 14 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy oraz każdorazowo na wezwanie **WYKONAWCY** przed lub w trakcie wykonywania usługi.
2. **ZAMAWIAJĄCY** zapewni **WYKONAWCY** nieodpłatny dostęp do eksploatowanych i konserwowanych obiektów na podstawie „Protokołu przekazania obiektu” stanowiącego *załącznik nr 2 do umowy*.
3. **ZAMAWIAJĄCY** zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli czynności eksploatacyjnych i konserwacyjnych wykonywanych przez **WYKONAWCĘ**.

§3.

[Prawa i obowiązki WYKONAWCY]

1. **WYKONAWCA** oświadcza, że posiada wiedzę i doświadczenie oraz uprawnienia niezbędne do realizacji niniejszej Umowy.
2. **WYKONAWCA** oświadcza, że osoby uczestniczące w wykonaniu zlecenia, posiadają kwalifikacje zawodowe dotyczące eksploatacji, konserwacji i dozoru urządzeń, instalacji i sieci przyporządkowanych do I, II lub III Grupy w załączniku nr 1 do rozporządzenia z dnia 28 kwietnia 2003 r. Rozporządzenie Ministra

Klimatu i Środowiska z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz.U.2022.1392 z dnia 2022.07.01). W celu potwierdzenia powyższego przed przystąpieniem do realizacji zamówienia oraz przy każdorazowej zmianie osoby wykonującej usługę, **ZAMAWIAJĄCY** będzie żądał dokumentów potwierdzających posiadanie uprawnień do zajmowania się eksploatacją, konserwacją i dozorem urządzeń, instalacji lub sieci.

3. **WYKONAWCA** jest zobowiązany do świadczenia usług w zakresie eksploatacji i konserwacji urządzeń, zgodnie z wymaganymi uprawnieniami, przez realizację czynności określonych w *załączniku nr 1 do umowy*.
4. Realizując warunki przedmiotu umowy, niezależnie od zakresu czynności określonych w *załączniku nr 1 do umowy*, **WYKONAWCA** w ramach wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 2 niniejszej umowy zobowiązany jest do:
 - 1) niezwłocznego stawiennictwa w miejscu wskazanym przez **ZAMAWIAJĄCEGO** na podstawie telefonicznego zgłoszenia dokonanego przez upoważnionego przedstawiciela **ZAMAWIAJĄCEGO**;
 - 2) udziału w kontrolach, zebraniach, komisjach, przeglądach na telefoniczne wezwanie **ZAMAWIAJĄCEGO**, sygnalizowane z jednodniowym wyprzedzeniem;
 - 3) zgłaszania **ZAMAWIAJĄCEMU** nieprawidłowości w funkcjonowaniu eksploatowanych i konserwowanych urządzeń w następujący sposób:
 - a) pisemnie – na adres: ul. Olszankowa 36A, 05-120 Legionowo
 - b) telefonicznie – pod nr tel. 690303378.
 - 4) niezwłocznego przystąpienia do usuwania skutków awarii, **nie później niż w ciągu 1 godziny**, od momentu uzyskania informacji o wystąpieniu awarii oraz do podjęcia niezwłocznych działań ograniczających i usuwających jej skutki. Sposób pokrycia kosztów do usunięcia tych skutków, będzie ustalany komisyjnie, z udziałem przedstawicieli **ZAMAWIAJĄCEGO** i **WYKONAWCY** na podstawie stosownego protokołu. Strony ustalają protokolarnie termin usunięcia awarii. W przypadku gdy odpowiedzialnym za skutki awarii będzie wyłącznie:
 - a) **ZAMAWIAJĄCY** – koszty usunięcia skutków awarii zostaną ustalone na podstawie kosztorysu powykonawczego lub kalkulacji powykonawczej, w którym wszystkie przyjęte do kosztorysowania stawki roboczogodziny i narzutów nie mogą przekroczyć średnich stawek wyd. „Sekocenbud”, aktualnych dla okresu wykonania usługi, właściwych dla danego regionu. Koszty usunięcia awarii pokrywa **ZAMAWIAJĄCY** z zastrzeżeniem, że ceny zakupu materiałów nie mogą być wyższe od średnich cen wyd. „Sekocenbud”, aktualnych dla okresu wykonywania usługi i właściwych dla danego regionu,
 - b) **WYKONAWCA** – ponosi on odpowiedzialność za skutki awarii do pełnej wysokości szkody,
 - 5) zapewnienia 24 godzinnego dyżuru telefonicznego, celem zgłaszania upoważnionemu przedstawicielowi **WYKONAWCY** powstałych awarii:
 - a) pod numer telefonu 690303378
 - b) pod adres e-mail: nowaenergia.legionowo@wp.pl.
 - 6) uczestniczenia w przeglądach przeprowadzonych przez Urząd Dozoru Technicznego;
 - 7) wykonywania bieżących odczytów (w każdym miesiącu) urządzeń pomiarowych w kotłowni do 3 dnia roboczego po zakończeniu miesiąca kalendarzowego;
 - 8) utrzymania porządku w obsługiwanych obiektach i wokół nich (np. koszenie i usuwanie trawy z terenu kotłowni, odśnieżanie terenu wokół kotłowni);
 - 9) prowadzenia eksploatacji i konserwacji kotłowni, i sieci ciepłowniczych zgodnie z przepisami bhp i p.poż. oraz zasadami określonymi w odrębnych przepisach i właściwych instrukcjach;
 - 10) wykonywania przeglądów sprawności technicznej przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) oraz ich czyszczenie i udrażnianie, polegające na:
 - a) kontroli stanu technicznego prawidłowości podłączeń i drożności przewodów dymowych, kominowych i wentylacyjnych,
 - b) usuwania zanieczyszczeń i udrażnianie przewodów kominowych podczas czyszczenia,
 - c) wydawania opinii kominiarskich po zakończeniu usługi zawierającej elementy wynikające z zakresu czynności i obowiązujących przepisów Prawo budowlane, z podaniem terminu dopuszczenia do eksploatacji oraz wykazem uwag i zaleceń;
 - 11) wykonywania przeglądów wynikających z Ustawy Prawo Budowlane w terminach wynikających z tejże Ustawy, z dostarczeniem zamawiającemu stosownych protokołów z przeprowadzonych czynności oraz dokonania wpisów do Książki Obiektu Budowlanego;

- 12) dokonywanie legalizacji sprzętu p.poż., bhp – w tym instalacji kontroli upadku z wysokości.
- 13) wykonywania przeglądów sprzętu p.poż. i zgłaszania **ZAMAWIAJĄCEMU** terminów jego legalizacji.
Koszty legalizacji sprzętu p.poż. ponosi **ZAMAWIAJĄCY**;
- 14) każdorazowego dokumentowania wykonanych czynności eksploatacyjno-konserwacyjnych przez dokonywanie wpisów do książki eksploatacji kotłowni.
3. **ZAMAWIAJĄCY** jest zobowiązany do zapewnienia **WYKONAWCY** oraz wszystkim osobom przez niego upoważnionym dostępu do wszystkich miejsc, gdzie są wykonywane lub gdzie przewiduje się wykonanie usług związanych z realizacją przedmiotu umowy.

§4.

[Wynagrodzenie WYKONAWCY]

1. Za świadczenie usług określonych w niniejszej Umowie, **WYKONAWCY** przysługuje od **ZAMAWIAJĄCEGO** wynagrodzenie w kwociezł netto miesięcznie, plus należny podatek VAT.
2. **ZAMAWIAJĄCY** zobowiązuje się do zapłaty za wykonaną usługę, na podstawie dostarczonej przez **WYKONAWCĘ** faktury VAT, płatnej w terminie 21 dni od daty wystawienia i doręczenia do **ZAMAWIAJĄCEGO** faktury.
3. Podstawą wystawienia faktury będzie comiesięczny „Protokół odbioru wykonanych usług” *stanowiący załącznik nr 2 do umowy*, podpisany przez uprawnionego przedstawiciela **ZAMAWIAJĄCEGO**.

§5.

[Okres obowiązywania Umowy]

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas określony tj. od dnia 01.09.2026r. do dnia 31.08.2027r.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę za jedno – miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez podania przyczyny, przez co druga strona nie będzie dochodzić żadnych roszczeń z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy.
3. W razie stwierdzenia co najmniej dwukrotnego nienależytego wykonywania usługi przez **WYKONAWCĘ**, **ZAMAWIAJĄCY** ma prawo odstąpić od Umowy w trybie natychmiastowym, po wcześniejszym wezwaniu do należytego wykonania Umowy z terminem co najmniej 7 – dniowym na wykonywanie usługi zgodnie z Umową. **ZAMAWIAJĄCEMU** prawo odstąpienia przysługuje w terminie 30 dni od daty powzięcia informacji o przyczynie wypowiedzenia. Odstąpienie należy złożyć w formie oświadczenia skierowanego na piśmie do **WYKONAWCY**.
4. W razie odstąpienia od Umowy **WYKONAWCA** może żądać wyłącznie wynagrodzenia za okres do daty odstąpienia.

§6.

[Kary umowne]

1. **ZAMAWIAJĄCY** może naliczyć **WYKONAWCY** kary umowne za nienależyte wykonywanie niniejszej Umowy płatne w następujący sposób:
 - a. Za każdy przypadek nieusunięcia awarii w terminie wskazanym w § 3 ust. 4 pkt 4, **WYKONAWCA** zapłaci **ZAMAWIAJĄCEMU** karę umowną w wysokości 10% wartości, o której mowa § 4 ust. 1 Umowy.
 - b. Za każdy przypadek stwierdzenia nienależytego wykonywania umowy polegających w szczególności, ale nie wyłącznie na: braku wykonania pełnego przeglądu zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, braku dokonywania odczytów, braku wykonywania napraw zgodnie z wezwaniem **ZAMAWIAJĄCEGO** – w wysokości 10% wartości, o której mowa § 4 ust. 1 Umowy.
 - c. Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie **WYKONAWCY** – w wysokości 30% wartości, o której mowa § 4 ust. 1 Umowy.
2. Niezależnie od kar umownych wskazanych w ust. 1 powyżej, **ZAMAWIAJĄCY** uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego zastrzeżone kary umowne.
3. **WYKONAWCA** ponosi pełną odpowiedzialność materialną za działanie podwykonawców, osób sobie podległych lub działających w jego imieniu.

§7.

[Osoby upoważnione do czynności w zakresie objętym umową]

1. Osobą upoważnioną przez **ZAMAWIAJĄCEGO** do kontaktu z **WYKONAWCĄ** w trakcie realizacji niniejszej umowy jest: **Małgorzata Niepytalska-Jaskuła.**
2. W uzasadnionych przypadkach **ZAMAWIAJĄCY** może upoważnić inne osoby do wykonywania ww. czynności.
3. Osobą upoważnioną przez **WYKONAWCĘ** do kontaktu **ZAMAWIAJĄCYM** w trakcie realizacji niniejszej umowy jest
4. **WYKONAWCA** poniesie wszystkie konsekwencje finansowe i prawne wykonania bez zgody **ZAMAWIAJĄCEGO** decyzji niosących dla **ZAMAWIAJĄCEGO** skutki finansowe.

§8.

[Postanowienia końcowe]

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby **ZAMAWIAJĄCEGO**.
3. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

.....
w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO

.....
w imieniu WYKONAWCY

1. Dotyczących kotła – zgodnie z DTR w tym:

- 1) konserwację osprzętu kotłowego, sprawdzanie urządzeń zabezpieczających kocioł (zawór bezpieczeństwa, czujnik poziomu wody);
- 2) kontrola pracy palnika (częstość uruchomień, czyszczenie elektrod płytki spiętrzającej), sprawdzenie i ustawianie palnika w oparciu o wyniki przeprowadzonej analizy pracy urządzeń, przedstawienie po rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego, protokołu z przeglądu urządzeń;
- 3) okresowe czyszczenie kotła i palnika (przynajmniej 1x w roku);
- 4) Okresowe wykonywanie analizy spalin z kotła z palnikiem wentylatorowym (po każdej regulacji palnika – nie rzadziej niż raz na kwartał);
- 5) Okresowy pomiar ciśnienia gazu na palniku kotła atmosferycznego (po każdej regulacji palnika – nie rzadziej niż raz na kwartał);
- 6) bieżącą kontrolę temperatury spalin;
- 7) regularny monitoring wszystkich wielkości mających wpływ na sprawność kotłowni oraz podejmowanie działań mających na celu poprawę sprawności (gdy to konieczne) wraz z pisemnym meldunkiem o wykonanych czynnościach,
- 8) prowadzenie eksploatacji kotła przy możliwie najniższym ciśnieniu, jednak wystarczającym dla prawidłowej pracy instalacji grzewczej.

Wskazane jest zawarcie umowy na przeglądy i serwis na wyżej wymienione czynności z możliwością dojazdu serwisu na diagnozę i usunięcie awarii w ciągu 48 godzin.

2. Dotyczących automatyki – zgodnie z DTR w tym bieżące:

- 1) sprawdzanie siłowników zaworów mieszających i klap odcinających;
- 2) sprawdzanie działania pomp (uruchomienie niepracujących pomp w celu ochrony przed zastaniem);
- 3) konserwacja i kontrola prawidłowości działania aktywnego systemu bezpieczeństwa instalacji gazowej;
- 4) kontrolę automatyki pogodowej, korekta nastaw w uzgodnieniu z NOWĄ ENERGIĄ (m.in. w zakresie zgodności temperatury czynnika grzewczego z tabelą temperatur).

3. Dotyczących armatury, sieci, instalacji oraz zasobników:

- 1) sprawdzanie działania zaworów bezpieczeństwa;
- 2) sprawdzanie połączeń armatury, rurociągów;
- 3) sprawdzanie działania zaworów i zasuw;
- 4) czyszczenie filtroadmulników, filtrów siatkowych;
- 5) sprawdzanie i uzupełnianie ciśnienia powietrza w naczyniu przeponowym;
- 6) kontrolę sieci ciepłej od źródła ciepła do budynku odbiorcy ciepła - rurociąg napowietrzny PEC Legionowo;
- 7) usuwanie drobnych nieszczelności instalacji wężła
- 8) kontrole instalacji i osprzętu gazowego od zaworu głównego do ścieżki gazowej kotła wraz z urządzeniami pomiarowymi, w tym szafki gazowej.

4. Dotyczących pomieszczenia kotłowni:

- 1) naprawa i uzupełnienia izolacji cieplnych i wykonywanie zabezpieczeń antykorozyjnych;
- 2) smarowanie trzpieni zaworów, zasuw, siłowników;
- 3) wymiana żarówek;
- 4) utrzymanie w czystości pomieszczeń kotłowni oraz terenu wokół kotłowni;
- 5) wykonanie zgodnych z przepisami bhp i p-poż., oznakowań (m.in. przewody elektryczne, wyłącznik główny w kotłowni, wyłącznik p-poż na zewnątrz, kierunek przepływu czynnika grzewczego, zakresy pracy bezpiecznej na manometrach, elementy stwarzające zagrożenie – bariery, balustrady, przejścia poniżej 1,9m).

5. Dotyczących obsługi abonamentowej:

- 1) włączanie urządzeń kotłowni do eksploatacji oraz ich wyłączanie;
- 2) prowadzenie na bieżąco książki pracy kotłowni;
- 3) comiesięczny odczyt liczników energii cieplnej w kotłowni;
- 4) kontrolę cech legalizacji ciepłomierza rozliczeniowego z Odbiorcą;
- 5) protokółarne potwierdzenie wykonanych czynności w obsługiwanych obiektach;
- 6) wykonanie przeglądów wynikających z Ustawy Prawo Budowlane w terminach wynikających z tejże Ustawy, z dostarczeniem zamawiającemu stosownych protokołów z przeprowadzonych czynności oraz dokonania wpisu do Książki Budowlanej;
- 7) dokonywanie legalizacji sprzętu p-poż. bhp – w tym instalacji kontroli upadku z wysokości;
- 8) udział w kontrolach stanu technicznego urządzeń na zgłoszenie NOWEJ ENERGII;
- 9) czynny udział w kontrolach i badaniach prowadzonych przez m.in. UDT, itd.
- 10) obsługa stacji uzdatniania wody (łącznie z materiałami eksploatacyjnymi).

6. Dotyczących usuwania usterek i awarii:

- 1) niezwłoczne usuwanie usterek i awarii na urządzeniach, instalacjach, sieciach, osprzęcie, automatyce, itd. wraz z meldunkiem telefonicznym do osoby upoważnionej przez NOWĄ ENERGIĘ, o przyczynie awarii, podjętych działaniach i proponowanym sposobie usunięcia awarii oraz potrzebach materiałowo-sprzętowych;
- 2) rozliczenie kosztów usuwania awarii lub wykonania czynności dodatkowych po wcześniejszym uzgodnieniu zakresu ze NOWĄ ENERGIĄ, niezwłocznie po usunięciu awarii;
- 3) wykonywania zaleceń pokontrolnych wpisanych do książki eksploatacji kotłowni lub Książki Obiektu Budowlanego. Rozliczenie kosztów wykonania zaleceń pokontrolnych po wcześniejszym uzgodnieniu zakresu z Nową Energią, niezwłocznie po wykonaniu zaleceń.

Ponadto poza wyżej wymienionym zakresem prac, do obowiązków należą wszystkie inne czynności, wynikające z instrukcji obsługi kotłowni w porozumieniu z NOWĄ ENERGIĄ.

Wszelkie prace związane z zakresem umowy mogą wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania przedmiotu umowy zgodnie z ogólnie dostępnym i aktualnym poziomem wiedzy technicznej, należyta starannością oraz instrukcją obsługi, ogólnie obowiązującymi przepisami z zakresu dozoru technicznego, energetyki, przepisami p. poż., bhp, itd.

.....
w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO

.....
w imieniu WYKONAWCY

do umowy

PROTOKÓŁ ODBIORU WYKONANYCH USŁUG

1. W dniu upoważnieni przedstawiciele ZAMAWIAJĄCEGO dokonali odbioru usług podlegających na eksploatacji i konserwacji urządzeń w obiekcie kotłowni gazowej zlokalizowanym w: ul. Olszankowa 36A, 05-120 Legionowo

wykonanych przez
.....
na podstawie umowy nrz dnia

2. Komisja w składzie:

- 1) Przedstawiciel ZAMAWIAJĄCEGO
2) Przedstawiciel WYKONAWCY

Zakres prac:

3. ZAMAWIAJĄCY potwierdza/nie potwierdza* odbiór usług prowadzenia bieżącej eksploatacji i konserwacji urządzeń wchodzących w skład źródeł ciepła na paliwo gazowe / źródeł ciepła na paliwo olejowe / źródeł ciepła na paliwo olejowo-gazowe / sieci ciepłowniczych / pomp ciepła / węzłów cieplnych* z wynikiem pozytywnym*, z zastrzeżeniem*.....
.....
.....
.....

4. Protokół sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron:

- 1) jeden egz. otrzymuje ZAMAWIAJĄCY,
2) jeden egz. otrzymuje WYKONAWCA, a kopia protokołu zostanie dołączona do faktury wystawionej przez WYKONAWCA.

5. Protokół jest podstawą do wystawienia przez WYKONAWCA faktury VAT i zapłaty przez NOWĄ ENERGIE za wykonaną usługę, i podstawą *do potrącenia z faktury ewentualnych kar umownych, określonych w § 6 umowy.*

6. Na tym protokół zakończono i podpisano:

* niepotrzebne skreślić

Przedstawiciel ZAMAWIAJĄCEGO

Przedstawiciel WYKONAWCY

.....
(data i podpis)

.....
(data i podpis)