

UMOWA nr

**NA DOZÓR I KONSERWACJĘ KOTŁOWNI GAZOWEJ
W BUDYNKU PRZY UL. PEŁCZYŃSKIEGO 30B**

zawarta w dniu w Warszawie, pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-471) przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000019230, NIP: 522-25-92-920, o kapitale zakładowym 84 984 000,00 zł, reprezentowanym przez:

Panią Małgorzatę Mazur – Prezesa Zarządu,

Pana Marka Golucha – Członka Zarządu,

zwanym dalej „Zamawiającym”,

a

.....z siedzibą w....., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej/Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla.....pod nr, NIP:.....REGON,reprezentowanym przez:

.....
.....
zwanym dalej „Wykonawcą”,

łącznie zwanymi dalej „Stronami”.

§1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania samodzielnie (bez udziału podwykonawców): usługę dozoru i stałej konserwacji kotłowni gazowej z kotłami Buderus Logano GE434 na gaz ziemny GZ 50, znajdującej się w budynku przy ul. Pełczyńskiego 30B w Warszawie (dalej: „kotłownia”) oraz usługę przeprowadzenia przeglądów potwierdzanych protokołem miesięcznej konserwacji, utrzymania prawidłowej pracy kotłowni, w tym dokonywanie napraw i usuwanie awarii, celem zapewnienia bezawaryjnej pracy i utrzymania w należyтым stanie technicznym kotłowni.
2. Dozór nad eksploatacją kotłowni gazowej będzie realizowany zgodnie z przepisami prawa i szczegółowymi zasadami eksploatacji kotłów, w sposób zapewniający właściwe i zgodne z wymaganiami technicznymi i przeznaczeniem ich wykorzystywanie oraz racjonalne i

oszczędne użytkowanie paliw i energii, a w szczególności zapewnienie działania zgodnie z instrukcjami eksploatacji kotłowni.

3. Konserwacja kotłowni będzie wykonywana zgodnie z instrukcjami obsługi i konserwacji oraz zgodnie z przepisami i zaleceniami producenta w zakresie wymaganym do prawidłowej pracy.
4. W ramach usług objętych Umową, Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 4.1. Wykonywania dozoru i konserwacji kotłowni przez osoby posiadające niezbędne kwalifikacje i uprawnienia zgodne z obowiązującymi przepisami;
 - 4.2. Przeprowadzenia minimum raz w miesiącu prac konserwacyjnych w szczególności w następującym zakresie:
 - a) sprawdzanie ogólnego stanu instalacji grzewczej (kontrola optyczna i poprawność działania);
 - b) sprawdzanie części instalacji przewodzących gaz i wodę, w tym sprawdzenie szczelności i oznak korozji i zużycia;
 - c) sprawdzenie i korekta ciśnienia wody w instalacji grzewczej;
 - d) sprawdzenie szczelności podczas pracy instalacji;
 - e) kontrola ciśnienia gazu;
 - f) kontrola funkcjonowania (pomiar prądu jonizacyjnego podczas pracy palnika zapłonowego, pomiar prądu jonizacyjnego podczas pracy palnika głównego);
 - g) sprawdzenie poprawności działania urządzeń regulujących, zabezpieczających oraz sterujących (w tym korekta nastaw);
 - h) pomiar wartości parametrów: ciągu kominowego, strat kominowych, zawartości tlenu węgla CO;
 - i) sprawdzenie wentylacji nawiewnej i wywiewnej kotłowni;
 - j) sprawdzenie pracy układu rozruchowego kotłowni;
 - 4.3. Przeprowadzenia na podstawie odrębnego zlecenia dwa razy w roku, w terminach do 30 kwietnia oraz do 30 września, prac polegających na:
 - a) czyszczeniu kotłów grzewczych;
 - b) czyszczeniu palników gazowych;
 - c) czyszczeniu kanału spalinowego;
 - d) sprawdzeniu całej instalacji pod względem prawidłowego funkcjonowania po zakończeniu czynności czyszczenia i konserwacji, w tym wykonaniu przeglądu kotłów oraz automatyki i pozostałych urządzeń zamontowanych w kotłowni.

- 4.4. Sporządzanie protokołów z wykonanych prac, wymienionych w punktach 4.2. wg Załącznika nr 1 zawierających ocenę prawidłowej pracy, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowej pracy, diagnozę nieprawidłowości i sugerowany sposób postępowania oraz dostarczenie protokołów do siedziby Spółki.
 - 4.5. Sporządzanie protokołów z wykonanych prac, wymienionych w punktach 4.3. wg Załącznika nr 2 zawierających ocenę prawidłowej pracy, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowej pracy diagnozę nieprawidłowości i sugerowany sposób postępowania oraz dostarczenie protokołów do siedziby Spółki.
 - 4.6. Przygotowania kotłów i urządzeń kotłowni do przeglądu technicznego dokonywanego przez Urząd Dozoru Technicznego.
 - 4.7. Zachowania wszelkich środków bezpieczeństwa i przestrzeganie przepisów BHP i p.poż.
 - 4.8. Utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach kotłowni oraz utrzymania jej w należytym stanie technicznym i ciągłej sprawności.
 - 4.9. Zapewnienia całodobowej gotowości do usuwania awarii, usterek i zakłóceń w pracy kotłowni dla zapewnienia ciągłości dostawy ciepła dla odbiorców.
 - 4.10. Rozpoczęcia usuwania awarii w terminie nie dłuższym niż 6 godzin od momentu uzyskania informacji o jej zaistnieniu. W razie potrzeby okresowego wyłączenie kotłowni Wykonawca jest zobowiązany uzgodnić z Zamawiającym czas wyłączenia.
 - 4.11. Naprawy szkody w przypadku nie wypełnienia lub nienależytego wypełnienia obowiązków wynikających z umowy.
5. W przypadku nagłej awarii urządzeń kotłowni objętych Umową, uniemożliwiającej ich prawidłowe użytkowanie, Wykonawca zobowiązany jest:
1. udzielić przez telefon konsultacji technicznej w zakresie postępowania, w celu zapewnienia bezpieczeństwa pracy urządzeń;
 2. przystąpić do rozpoczęcia usuwania usterki nie później niż w ciągu 6 godzin od jej zgłoszenia, przy czym po otrzymaniu pisemnej zgody Zamawiającego wyżej wskazany termin może ulec wydłużeniu;
 3. zdiagnozować i ocenić zakres powstałych awarii oraz sporządzić pisemny protokół wg Załącznika nr 3 z podaniem przyczyny awarii i wskazaniem ewentualnej konieczności wymiany części oraz kosztów tych części i robocizny.
6. Jeżeli w czasie wykonywania czynności objętych Umową, Wykonawca stwierdzi usterki lub uzna, że stan zużycia elementów wymaga ich wymiany lub naprawy, zobowiązany jest niezwłocznie po stwierdzeniu tego stanu, zawiadomić Zamawiającego telefonicznie

o kosztach wymiany lub naprawy elementów. W ślad za informacją telefoniczną, Wykonawca przesyła drogą elektroniczną informację potwierdzającą zakres, koszt oraz najkrótszy możliwy termin naprawy. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania wymiany lub naprawy elementów, po uzyskaniu pisemnej akceptacji Zamawiającego zakresu prac, ich kosztów, terminu i warunków realizacji. Niezwłocznie po wykonaniu naprawy lub wymiany elementów, Wykonawca telefonicznie poinformuje o tym Zamawiającego przesyłając także, do Zamawiającego, protokół z wykonanych czynności, którego pisemne potwierdzenie przez Zamawiającego prawidłowości wykonania prac bez uwag jest warunkiem wypłaty za nie wynagrodzenia. Wzór protokołu stanowi Załącznik nr 1 do umowy.

7. Wykonawca oświadcza, iż znany jest mu przedmiot umowy i wykona pierwszy przegląd obejmujący czynności określone w § 1 ust. 4 pkt. 4.2 w odniesieniu do urządzeń, o których mowa w § 1 ust. 1, nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od dnia podpisania umowy. Kolejne przeglądy Wykonawca będzie wykonywać w ciągu 10 dni roboczych po upływie miesiąca kalendarzowego.
8. Wykonawca jest zobowiązany do przekazywania Zamawiającego protokołów z wykonania czynności, o których mowa:
 - a) w §1 ust. 4.2. dla urządzeń kotłowni raz na miesiąc do 10 tego następnego miesiąca - wzór protokołu stanowi Załącznik nr 1 do umowy,
 - b) w § 1 ust. 4.3. dla urządzeń kotłowni dwa razy w roku do 10 tego następnego miesiąca - wzór protokołu stanowi Załącznik nr 2 do umowy,
 - c) w § 1 ust. 5 – po każdej awarii urządzeń - wzór protokołu stanowi Załącznik nr 3.
9. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, iż Przedmiot Umowy bądź jakakolwiek jej część, w tym prace o których mowa w ust 6 powyżej, został wykonany niezgodnie z jej postanowieniami, wówczas odmówi odbioru do czasu usunięcia zgłoszonych zastrzeżeń (wad) - w takim przypadku za termin wykonania umowy Strony przyjmują termin usunięcia wad potwierdzony protokolarnie przez Strony bez uwag.
10. Wykonawca zobowiązany jest powstrzymać się od działań i praktyk sprzecznych z uczciwością handlową i mających znamiona nieuczciwej konkurencji, do których należy w szczególności wykorzystywanie przez Wykonawcę wiadomości technicznych, organizacyjnych lub handlowych Zamawiającego lub jego partnerów, uzyskanych przez Zamawiającego w trakcie lub w związku z zawarciem lub wykonywaniem Umowy, a także do zachowania w poufności wszystkich informacji pozyskanych w ramach

wykonania Umowy. Obowiązki powyższe wiążą Wykonawcę także po wykonaniu Umowy lub jej rozwiązaniu lub odstąpieniu od niej bez względu na przyczynę.

11. Ilekroć w trakcie realizacji niniejszej umowy wystąpią sytuacje lub zdarzenia, które mogłyby narazić Zamawiającego na straty lub też zagrozić zdrowiu bądź życiu ludzkiemu, Wykonawca zobowiązany jest do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności mających na celu zabezpieczenie przed skutkami tych zdarzeń z jednoczesnym powiadomienia Zamawiającego o zaistnieniu takiej sytuacji lub zdarzenia oraz o podjętych przez Wykonawcę działaniach zabezpieczających.
12. W przypadku nałożenia na Zamawiającego przez uprawnione organy (sanitarno-epidemiologiczne, Policję, Straż Miejską, Straż Pożarną, itp.) obowiązków, w tym kar pieniężnych, wynikających z niewykonania lub niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Wykonawcę, Wykonawca obowiązany jest do pokrycia kosztów z nich wynikających w pełnej wysokości, w terminie 7 dni od daty wezwania.
13. W przypadku niewykonywania bądź niewłaściwego wykonywania przez Wykonawcę przedmiotu umowy, Zamawiający, niezależnie od innych uprawnień, może zlecić wykonanie zastępcze na koszt i ryzyko Wykonawcy.

§2

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi na przedmiot umowy, w tym na wykonane naprawy i wymiany na okres dwóch lat, liczonych od dnia protokolarnego ich odbioru bez uwag i zastrzeżeń.
2. W przypadku użycia przez Wykonawcę części zamiennych, dla których producent przewidział okres rękojmi lub gwarancji dłuższy, niż wskazany w ust. 1, rękojmia Wykonawcy ulega przedłużeniu do końca okresu gwarancji lub rękojmi producenta. Wykonawca jest w takich wypadkach zobowiązany do przekazania dokumentu gwarancji Zamawiającemu z jednoczesnym przekazaniem na niego wszelkich praw do niej.
3. W ramach udzielonej rękojmi, Wykonawca zobowiązuje się do bezzwłocznego usunięcia na własny koszt wszelkich stwierdzonych w okresie rękojmi wad i usterek na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Wykonawca jest zobowiązany przystąpić do ich usunięcia nie później niż w ciągu 6 godzin od jej zgłoszenia przez Zamawiającego.

4. Obowiązek opisany w ust. 3 ciąży na Wykonawcy także po odstąpieniu lub rozwiązaniu Umowy. Postanowienia powyższe zastępują dokumenty gwarancyjne (Gwarancję) właściwe dla danej naprawy albo wymiany.

§ 3

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za wykonywanie przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1 wynagrodzenie w kwocie zł miesięcznie (słownie:) brutto, w tym% VAT.
2. Wynagrodzenie opisane w ust. 1 nie obejmuje kosztów części zamiennych zużytych celem zapewnienia bezawaryjnej i sprawnej technicznie pracy urządzeń kotłowni oraz kosztów wykonania prac wymienionych w par. 1 pkt 4.3.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za wykonywanie przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 1 ust. 4.3. za każdy z dwóch określonych terminów, wynagrodzenie w kwocie zł (słownie:) brutto, w tym ..% VAT.
4. Zamawiający wymaga, aby wymieniane w toku wykonywanych napraw części zamienne i podzespoły były nowe, nie regenerowane. Wykonawca będzie zobowiązany do pozyskiwania części zamiennych do napraw po najniższych cenach możliwych do osiągnięcia na rynku, przy czym Zamawiający ma prawo zażądać dowodu ich zakupu i zakwestionować ich wartość, zwłaszcza, gdy ceny będą wyższe niż średnie ceny materiałów wraz z kosztami zakupu publikowane przez wydawnictwo SEKOCENBUD w kwartale poprzedzającym kwartał realizacji tych prac. Ceny wymienionych przez Wykonawcę części nie mogą być wyższe od średnich cen tych części u innych przedsiębiorców (średnie ceny rynkowe). Zamawiający zastrzega sobie możliwość weryfikacji obowiązku Wykonawcy wynikającego z niniejszego zapisu.
5. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za wykonywanie przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 1 ust. 6 wynagrodzenie wyliczone po spełnieniu przesłanek w nim zawartych, lecz nieprzekraczające łącznie z tego tytułu kwoty zł (słownie:) brutto, w tym% VAT.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w punkcie 1 powyżej, będzie płatne co miesiąc z dołu, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy nr na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT, w terminie 14 dni od daty otrzymania jej przez Zamawiającego. Faktura może zostać wystawiona po zakończeniu miesiąca i po wykonaniu czynności wskazanych w § 1 ust. 8 potwierdzonych pisemnie

przez Zamawiającego bez uwag. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia za prace wymienione w §1 ust.6 jest dołączenie do faktury prawidłowo wypełnionego protokołu, o którym mowa w § 1 ust.6 zaakceptowanego bez uwag przez Zamawiającego. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

7. Strony postanawiają, że dokonają w formie pisemnego aneksu zmiany wynagrodzenia w wypadku wystąpienia zmiany stawki podatku od towarów i usług w ten sposób, że wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.

§4

1. Umowa zostaje zawarta na okres 12 miesięcy, od dnia do dnia
2. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, niezależnie od przypadków określonych w kodeksie cywilnym, w szczególności, gdy:
 - a) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy i Zamawiający odstąpi od umowy w terminie jednego miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
 - b) dokonana zostanie taka zmiana planu gospodarczego Zamawiającego, że nie będą przewidziane środki na realizację całości lub części umowy,przy czym w powyższych przypadkach Wykonawca nie może żądać kary umownej ani odszkodowania i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Zamawiającego.
3. Ponadto Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym, gdy:
 - 1) Wykonawca nie wykonuje bądź nienależyście wykonuje przedmiot umowy, zwłaszcza w razie zawinionego przez Wykonawcę uchybienia terminowi wyznaczonemu przez Zamawiającego na podstawie § 1 ust.6, przekraczającemu dwa dni robocze, zawinionego uchybienia przez Wykonawcę terminowi przystąpienia do usunięcia awarii zgłoszonych zgodnie z:
 - § 1 ust. 5ppkt 2 - przekraczającego 24 godzin;
 - § 1 ust. 5pkt 3 - przekraczającego 12 godzin.
 - 2) Wykonawca wykorzystuje mienie Zamawiającego bez jego zgody lub niezgodnie z przeznaczeniem,
 - 3) Wykonawca zapłacił dwukrotnie karę umowną w okresie jednego kwartału,
 - 4) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy.

- 5) zaistnieją okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
5. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy w okolicznościach wymienionych powyżej Zamawiający wyznaczy termin, do którego Wykonawca ma obowiązek realizować przedmiot umowy.
6. Strona, z której winy zostało dokonane odstąpienie od umowy, niezależnie od kar umownych, poniesie koszty wynikłe z odstąpienia od umowy.

§5

1. Wykonawca zapłaci na rzecz Zamawiającego karę umowną w przypadku:
 - a) odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w wysokości 200% wynagrodzenia miesięcznego brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy.
 - b) niewykonania umowy w terminach określonych w umowie bądź niewłaściwego wykonywania w wysokości 10% wynagrodzenia miesięcznego brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.
 - c) nieusunięcia wad w okresie rękojmi w wysokości 10% wynagrodzenia miesięcznego brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.
2. W przypadku, gdy szkoda wynikła na skutek okoliczności opisanych w ust.1, przewyższy wysokość zastrzeżonej z tego tytułu kary umownej, Zamawiającego przysługuje, poza roszczeniem o zapłatę kary umownej, prawo dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. W razie opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy bądź niewykonania lub nienależytego jej wykonywania, Zamawiający po bezskutecznym wezwaniu Wykonawcy, może, niezależnie od innych uprawnień, zlecić wykonanie zastępcze całości lub części przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy, który zobowiązuje się zwrócić Zamawiającemu koszt z tego tytułu w terminie przez niego wskazanym.
4. Każde ze zobowiązań określonych w ust. 1 jest samodzielne i Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia kar umownych z tytułu zaistnienia każdego ze zdarzeń wskazanych w tym postanowieniu, zarówno wszystkich łącznie, jak i każdej z osobna.
5. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia przysługującej mu kary umownej z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

§6

1. Dla celów związanych z wykonaniem Umowy, Strony wskazują następujące dane kontaktowe oraz osoby upoważnione do kontaktu:

Zamawiający: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.
z siedzibą przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa,
tel.: 22 304-11-12, osoba upoważniona do kontaktu:

.....

Wykonawca:.....

.....

.....

.....

2. Zmiana adresu korespondencyjnego lub osoby upoważnionej do kontaktu, nie wymaga zmiany Umowy. Strona, która zmienia ten adres, jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić o tym pisemnie drugą Stronę podając nowy adres korespondencyjny lub wskazując dane osoby upoważnionej do kontaktu. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, wszelka korespondencja kierowana na poprzedni adres korespondencyjny znany Stronie, będzie uznana za skutecznie doręczoną.

§ 7

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany postanowień umowy, po jej zawarciu z Wykonawcą, w szczególności gdy:
 - 1) nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia,
 - 2) wynikną rozbieżności lub niejasności w rozumieniu pojęć użytych w umowie, których nie można usunąć w inny sposób, a zmiana będzie umożliwiać usunięcie rozbieżności i doprecyzowanie umowy w celu jednoznacznej interpretacji jej zapisów przez Strony,
 - 3) wystąpi siła wyższa, co uniemożliwia wykonanie przedmiotu umowy,
 - 4) w zakresie podwykonawców, jeżeli Zamawiający zaakceptuje taką zmianę,
2. Wszystkie powyższe postanowienia opisane w ustępie poprzedzającym stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę, nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
3. Nie stanowi zmiany umowy - wymaga jednak pisemnego powiadomienia każdej ze Stron:
 - 1) zmiana osób wskazanych do kontaktów między Stronami,
 - 2) zmiana w składzie osób Stron odpowiedzialnych za realizację umowy,

- 3) zmiana załączników do umowy w nieistotnym zakresie.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w tym Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie ewentualne powstałe na tle wykonywania niniejszej Umowy spory, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
6. Wykonawca nie może przenieść wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osoby trzecie bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
7. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

Załączniki:

- 1) Protokół miesięcznej konserwacji
- 2) Protokół z czynności zleconych dodatkowo
- 3) Protokół z awarii
- 4) Formularz cenowy

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA